



plu
> DP / Mise en compatibilité

> Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation Complémentaire

Pièce I

Document approuvé le :
03/12/2022



//



Ville de Cournonterral
12 Avenue Armand Daney
34 660 Cournonterral



Montpellier Méditerranée Métropole
50 Place de Zeus
34 000 MONTPELLIER

Chargés d'études :



Robin & Carbonneau - urbanisme, paysage & architecture
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER



Biotope Méditerranée - environnementaliste
24 Rue Paul Doumer - 34140 MEZE

//



Table des matières

Préambule	5
1. Rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du PLU.	6
1.1. Cadre légal de la procédure	6
1.2. Compétence en matière d'élaboration de PLU.	8
1.3. Champ d'application de l'évaluation environnementale	8
2. Présentation générale du projet.	10
2.1. La procédure de DP valant MEC du PLU.	10
2.2. Le projet de gymnase.	11
2.3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes	16
3. Les motifs de la Mise En Compatibilité du PLU	21
3.1. Historique du document	21
3.2. Points d'incompatibilité du PLU en vigueur avec le projet	21
4. Les dispositions proposées pour assurer la Mise En Compatibilité du PLU	28
4.1. Adaptation du rapport de présentation (Pièce I).	28
4.2. Adaptation du PADD (Pièce IIa)	28
4.3. Adaptation des OAP (Pièce IIb)	36
4.4. Adaptation du règlement graphique (Pièce IV).	40
4.5. Adaptation du règlement écrit (Pièce III)	43
4.6. La Mise En Compatibilité du PLU avec les orientations du PADD	45
5. Évaluation environnementale	46



Préambule

Le Rapport de Présentation assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme. Il permet de conserver la trace des décisions prises, et sert d'aide mémoire lors des modifications ou des révisions que le PLU peut connaître.

Dans le cadre d'une Mise En Compatibilité du PLU, le Rapport de Présentation initial est conservé et est complété par le présent document qui expose les motifs des changements apportés au PLU.

Le présent document constitue l'additif au Rapport de Présentation.

En l'espèce, il s'agit d'une Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Cournonterral avec le projet de construction d'un gymnase.

A cet effet, le présent Rapport de Présentation Complémentaire porte sur :

- Un rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du PLU
- Un rappel de la présentation du projet tel qu'exposé dans la notice explicative de l'opération et de son intérêt général (Déclaration de Projet)
- Les motifs de la Mise En Compatibilité du PLU : il s'agit d'exposer les points d'incompatibilité entre les différentes pièces du PLU et le projet
- Les dispositions proposées pour assurer la Mise En Compatibilité du PLU : il s'agit de justifier les modifications apportées aux pièces du PLU pour que ce dernier soit compatible avec le projet et qu'il puisse se réaliser
- Les éléments permettant d'apprécier l'impact de la Mise En Compatibilité sur l'environnement.



1. Rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de DP valant MEC du PLU

1.1. Cadre légal de la procédure

Art. L.126-1 du Code de l'Environnement :

«Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque. Toutefois, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une déclaration de projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du délai de cinq ans.

La déclaration de projet est publiée dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.»

Art. L.300-6 du Code de l'Urbanisme :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du

projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

[...]

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

[...]

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

Art. L.153-54 du Code de l'Urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclara-



//

tion d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Art. L.153-55 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée

mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Art. L.153-57 du Code de l'Urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

Art. L.153-58 du Code de l'Urbanisme :

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

- 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
- 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est

adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

Art. L.153-59 du Code de l'Urbanisme :

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

Art. R.153-16 du Code de l'Urbanisme :

//



« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou,

lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet. Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise. »

La finalité de la procédure de Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Cournonterral est de faire évoluer le contenu du document d'urbanisme afin qu'il permette la réalisation d'une opération d'intérêt général,

à savoir la construction d'un gymnase.

1.2. Compétence en matière d'élaboration de PLU

Devenue métropole au 1^{er} janvier 2015, Montpellier Méditerranée Métropole est désormais compétente en matière d'aménagement du territoire et notamment pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).



1.3. Champ d'application de l'évaluation environnementale

Art. L.104-1 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

[...]

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

[...] »

Art. L.104-2 du Code de l'Urbanisme :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée

lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas. »

Art. R.104-13 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »

En ce qui concerne la Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Cournonterral, celle-ci se soumet à évaluation environnementale puisque :

- **La Mise En Compatibilité du PLU de Cournonterral est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 :**

La commune de Cournonterral est traversée par un site Natura 2000 : Plaine de Fabrègues-Poussan. Il s'agit principalement de zones cultivées, essentiellement pour de la vigne. Cette vaste mosaïque de zones cultivées ponctuées de haies et de petits bois est favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale.

La Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Cournonterral se situe dans la délimitation de la zone Natura 2000 Plaine de Fabrègues-Poussan. Ceci induit une évaluation environnementale de la Mise En Compatibilité du document d'urbanisme.

- **La Mise En Compatibilité du PLU de Cournonterral emporte les mêmes effets qu'une Révision :**

La procédure de MEC entre dans le cadre d'une procédure de Révision lorsqu'elle se conforme à au moins un des 5 objets de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme.

NOTA : Cet article s'applique au présent cas dans sa version antérieure à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, le PLU de la commune de Cournonterral ayant été approuvé le 2 mai 2013.

Art. L153-31 Code de l'Urbanisme (version antérieure à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021) :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque



l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

- Réduit une zone naturelle et forestière en déclassant le secteur du projet en zone à urbaniser.

Par contre, dans ce sens, la Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Cournonterral réduit une zone naturelle et forestière en déclassant le secteur du projet en zone à urbaniser.

La Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Cournonterral est soumise à évaluation environnementale, pour les raisons suivantes :

- elle est susceptible d'affecter un site Natura 2000,
- elle réduit une zone naturelle et forestière.

La Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Cournonterral modifie les orientations du PADD : en effet, le PADD :

- Ne mentionne pas explicitement le projet de construction d'un équipement sportif type gymnase et ne prévoit pas l'extension à l'urbanisation au delà de la plaine sportive.



2. Présentation générale du projet

2.1. La procédure de DP valant MEC du PLU

Objet de la procédure

La Déclaration de Projet (DP) porte sur la réalisation d'un gymnase, en extension de l'urbanisation, à l'Est du bourg. Le projet est porté par la commune.

La piscine métropolitaine Poséidon a ouvert ses portes en décembre 2010 et a constitué le premier équipement ludique et sportif de la zone. La commune a ensuite eu la volonté de rapprocher le complexe sportif de la piscine. Ainsi, elle a inauguré, en décembre 2018, le complexe sportif Georges Frêche composé d'un terrain de grand jeu, un club house, un bâtiment alloué aux vestiaires et locaux techniques et des gradins. Viennent en complément du complexe sportif : quatre terrains de tennis et 1 terrain de padel.

La construction d'un gymnase couvert répond à l'objectif de renforcer cette offre en équipements ludiques et sportifs sur la commune.

Par ailleurs, le gymnase permettrait de compléter le projet de construction d'un lycée en extension Est du bourg communal. Cette structure sportive serait utilisée par les lycéens pendant les heures de cours et par les associations sportives communales durant les périodes extra-scolaires.

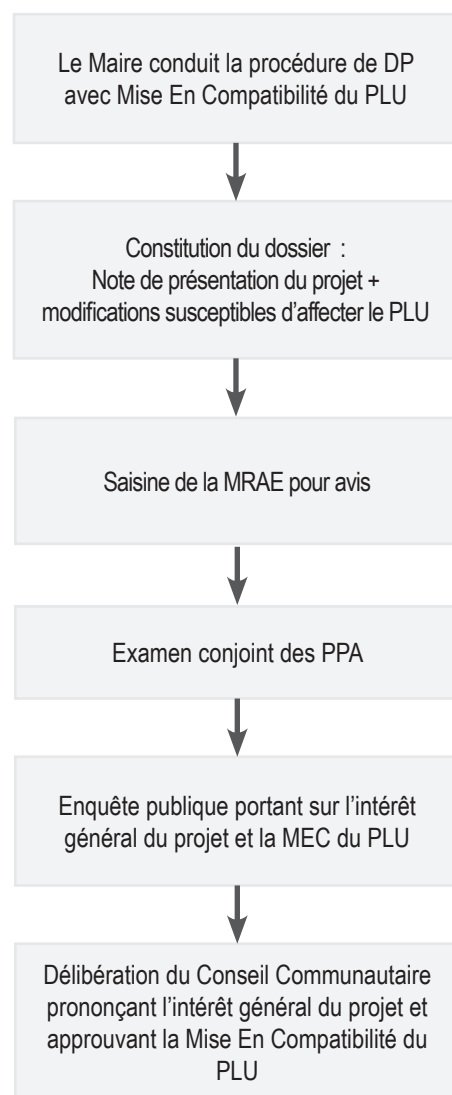
Dans la version actuellement en vigueur du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvée le 2 mai 2013, le projet n'est pas réalisable alors que le lycée figure bien dans la programmation du SCoT approuvé en 2019. Il est donc nécessaire d'adapter le document d'urbanisme communal par une procédure de Mise En Compatibilité du PLU.

Justification de la procédure

Afin de mettre en oeuvre ce projet, la Déclaration de Projet (DP), mentionnée aux articles L126-1 du Code de l'Environnement, L.300-6 et R153-16 du Code de l'Urbanisme, est la procédure la plus appropriée pour la municipalité puisque la commune maîtrise déjà le foncier et qu'il s'agit d'un projet ayant un intérêt général (présenté dans la notice explicative de l'opération et de son intérêt général).

La procédure de Déclaration de Projet permet d'adapter le PADD, le règlement d'urbanisme (pièce écrite et graphique) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) aux évolutions souhaitées de l'occupation du sol, à condition que l'intérêt général du projet soit justifié et que le dossier de Mise En Compatibilité soit soumis à un examen conjoint et à une enquête publique conformément à l'article L153-54 du code de l'urbanisme, puis approuvé par délibération en Conseil Municipal.

La commune de Cournonterral peut réaliser une procédure de Mise En Compatibilité de son PLU par déclaration de projet à condition de se prononcer sur l'intérêt général du projet après enquête publique.



*Déroulé simplifié de la procédure de DP valant
MEC du PLU*



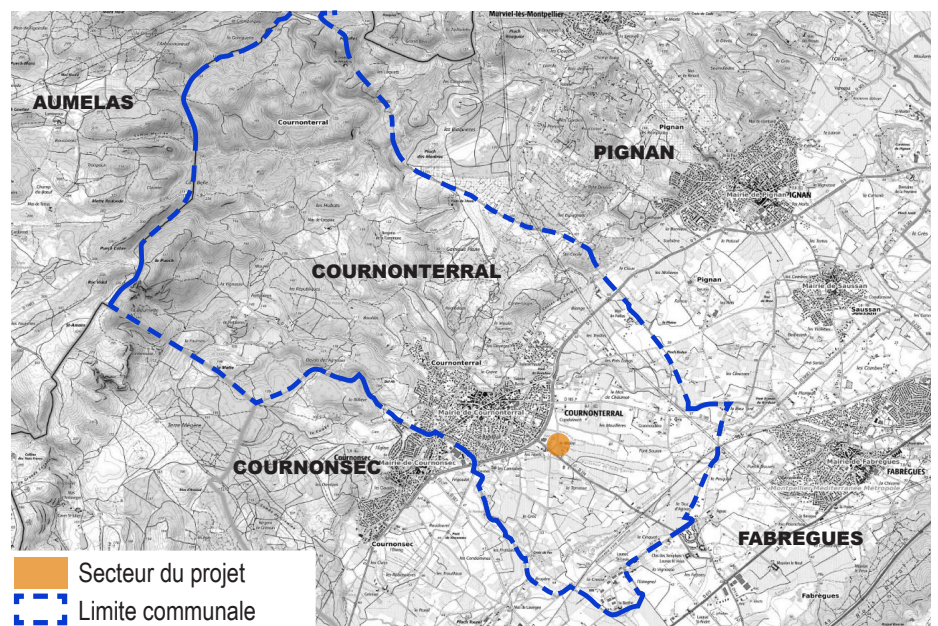
2.2. Le projet de gymnase

Localisation du projet

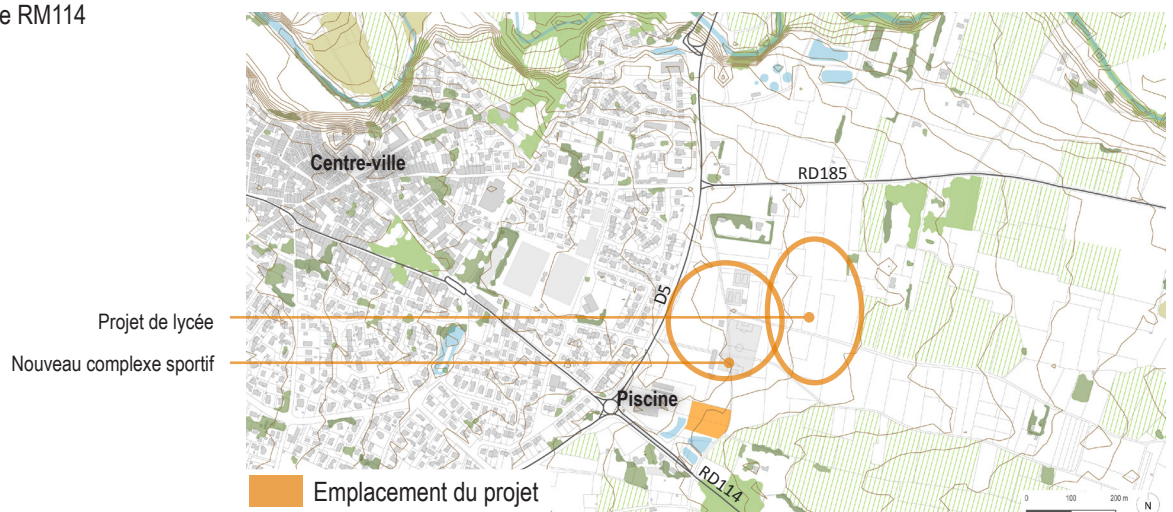
Le projet se situe à l'Est du territoire de la commune de Cournonterral, au contact avec la zone urbanisée.

Le site est cerné par :

- A l'Ouest : des secteurs d'habitat, la piscine Poséidon et la route métropolitaine RM5
- A l'Est : la zone agricole et notamment des terres cultivées et des vignes
- Au Nord : la nouvelle aire de stationnement et des équipements sportifs de plein air (complexe sportif Georges Frêche)
- Au Nord-Est : le projet de lycée
- Au Sud : deux bassins de rétention et la route métropolitaine RM114



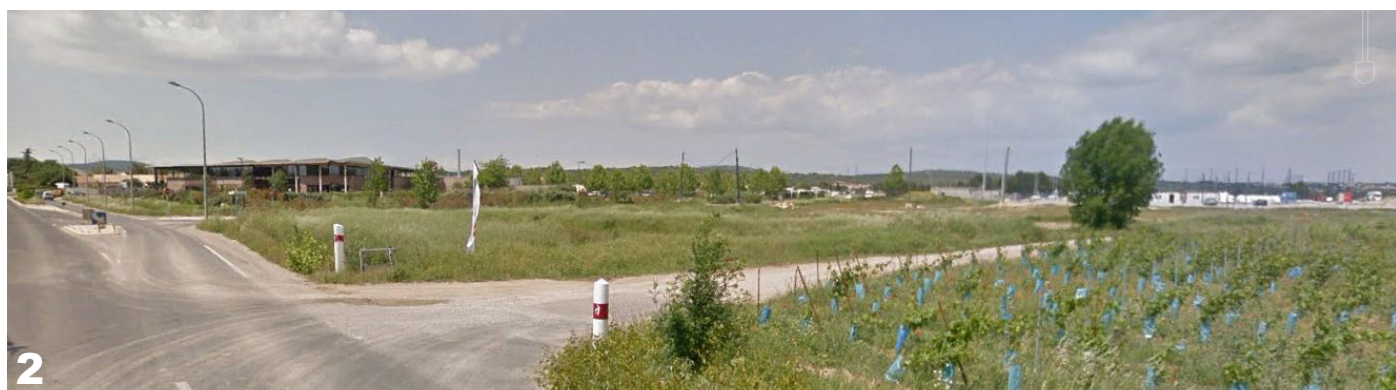
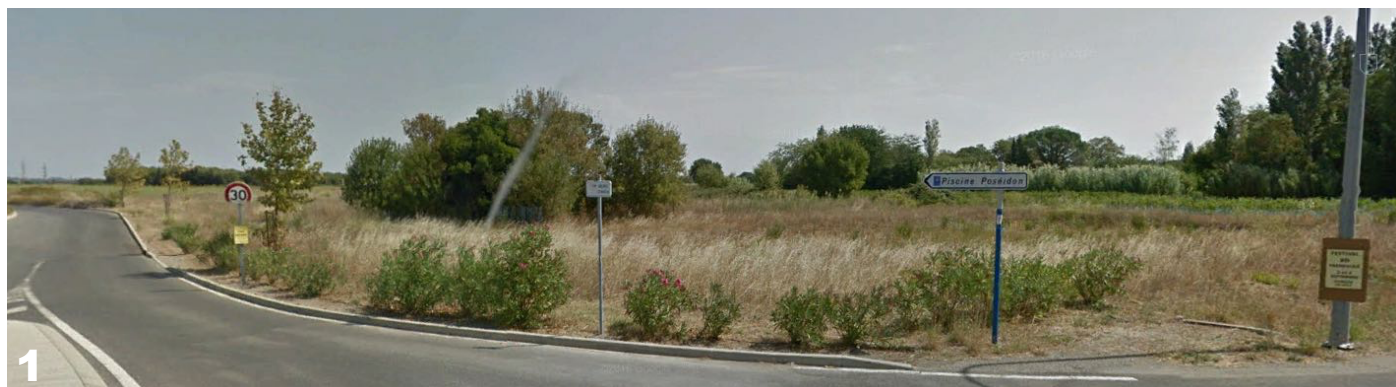
Plan de situation à l'échelle communale - Carte IGN



Plan de situation du site - BD TOPO 2021



Vues photographiques du site



Avant-programme provisoire - Architecte-Programmist Vues sur Mer (Pierre CABANIS)



Rappel des caractéristiques du projet

• Nature du projet

La Déclaration de Projet (DP) porte sur la réalisation du gymnase de Cournonterral. Ce gymnase complète le plateau sportif communal ainsi que les équipements du lycée. Outil éducatif essentiel pour le lycée, (accueil des lycéens pour leur pratique hebdomadaire obligatoire d'EPS) l'équipement sera mis à disposition des associations sportives locales (dont les différents groupes associatifs du lycée) pendant les périodes extra-scolaires.

Le bâtiment sera donc implanté en continuité de l'établissement scolaire mais gardera un fonctionnement autonome (accès, gestion...), offrant à tous un outil répondant aux standards techniques modernes.

• Caractéristiques techniques

Les prescriptions minimales de programmation sont établies pour un lycée accueillant au maximum 1 600 élèves. Le gymnase répondra aux caractéristiques des salles de type E, avec une tribune de 250 places.

• Aménagement intérieur des espaces

D'environ 2 500m², le gymnase sera construit sur 2 niveaux et découpé en 3 entités fonctionnelles distinctes : les locaux de matériels en périphérie,

la halle des sports au premier niveau et l'espace « dojo – vestiaires » au deuxième niveau.

◦ La salle omnisports :

Il s'agit d'un espace polyvalent permettant la pratique de diverses activités physiques et sportives pour les lycéens dans le cadre de l'enseignement obligatoire de l'Éducation Physique et Sportive (E.P.S.) et pour les associations sportives locales.

Plusieurs aires de jeux seront tracées au sol et superposées : basket-ball, volley-ball, hand-ball, et badminton. Les dimensions permettront des compétitions de niveau régional.

La pratique d'autres sports pourra être effectuée. Un mur d'escalade y sera également aménagé.

Une tribune de 300 places est ouverte vers la halle des sports, permettant l'organisation de compétitions.

◦ Une salle d'expression ou de combat (DOJO) :

Il s'agit d'un espace destiné essentiellement à l'enseignement de la gymnastique au sol et aux activités d'expression et de combat.

Une tribune de 75 m² en bordure de la salle permet l'accueil d'un public.



Plan masse - Solution d'implantation n°3- Architecte-Programmiste Vues sur Mer (Pierre CABANIS)



//

- Des vestiaires/douches :
- Insertion paysagère

La pratique des sports s'accompagne de vestiaires et de douches pour permettre notamment aux lycéens de se changer.

En outre, sont également prévus dans le projet :

- Des espaces de dépôt de matériel
- Des sanitaires visiteurs
- Une salle des professeurs/arbitres
- Un local d'entretien

- **Aménagement extérieur des espaces**

- Accès

Le projet prévoit une entrée du public sur l'aire de stationnement existante et à proximité de l'entrée piétonne des élèves du lycée.

- Stationnement

Une aire de stationnement extérieure est déjà aménagée, en lien avec la piscine métropolitaine Poséidon et le futur lycée.

L'état d'avancement du projet ne permet pas de qualifier précisément l'intégration du bâtiment dans le paysage : la commune confiera à brève échéance une mission de maîtrise d'œuvre à un prestataire qui sera en charge de créer l'identité visuelle du gymnase. Toutefois, le gymnase étant intégré au projet de lycée, une cohérence architecturale est recherchée entre ces deux équipements.

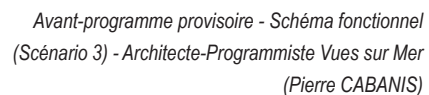
Etant donné sa position mitoyenne au lycée, le gymnase se calera sur le principe paysager du lycée. Ainsi, il respectera l'ambiance paysagère existante et à venir du lycée, en utilisant par exemple des essences végétales similaires à celles du lycée.

- Ouvrage de gestion des eaux

Ils seront à étudier le cas échéant en fonction des réglementations en vigueur et des capacités de mutualisation des ouvrages existants à proximité immédiate du projet.

//

ÉTAGE 1



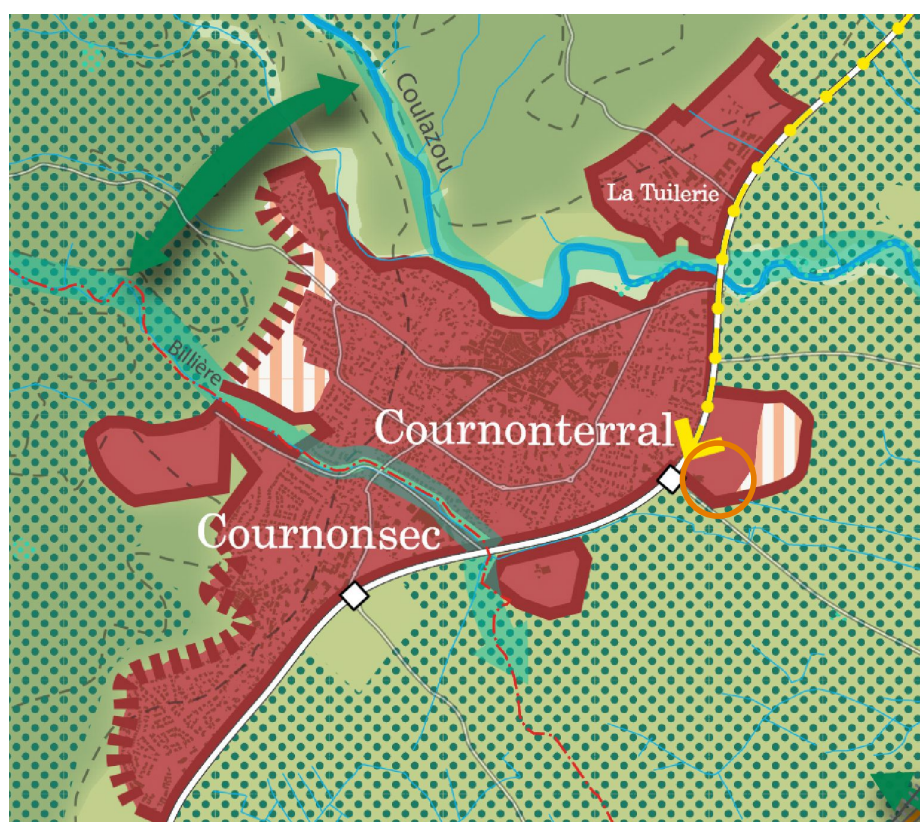
2.3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole

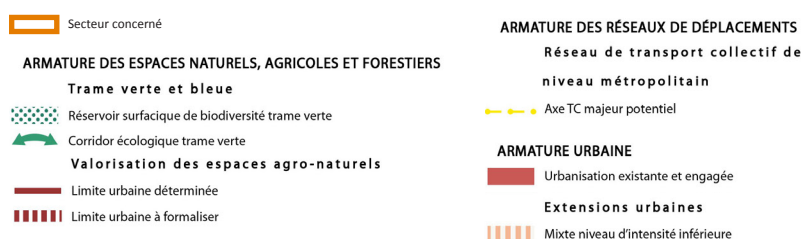
La commune de Cournonterral est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 18 novembre 2019. En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme de la commune doit être compatible avec le SCoT 3M.

Ce dernier identifie une partie de l'Est de la RM5 en zone urbanisée existante. Il s'agit d'un périmètre large comprenant la piscine Poséidon et le complexe sportif Georges Frêche. Par ailleurs, dans ce secteur, est également prévu une zone d'extension urbaine mixte, de niveau d'intensité inférieure.

De plus, le SCoT protège la plaine agricole en fixant une « limite urbaine déterminée » et en la classant en « réservoir surfacique de biodiversité trame verte ». Il est également prévu que la RM5 devienne un axe majeur potentiel de transports en commun en site propre. Un projet



Extrait du plan Plaine Ouest (18/11/2019) - SCoT 3M





d'aménagement d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) est cours.

Le projet de gymnase est situé dans le périmètre de la zone urbanisée existante.

Par ailleurs, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) lance plusieurs défis pour la métropole, déclinés en objectifs.

Le projet de construction du gymnase répond à plusieurs de ces défis, dont notamment :

- Une métropole équilibrée et efficace :

Le projet permet d'assurer une mixité des fonctions présentes sur le territoire Ouest de la métropole par le développement d'un équipement sportif, au sein d'un pôle d'équipements publics déjà constitué (piscine métropolitaine et complexe sportif).

Il s'insère en cohérence avec le réseau de déplacements et favorise une mobilité pour tous et à toutes les échelles en s'implantant à proximité d'axes routiers structurants métropolitains (tels que la RM5 ou encore la RM185) mais aussi une future voie de transports en commun (BusTram) tout en mutualisant l'aire de stationnement des véhicules légers déjà existants au sein du pôle d'équipements.

- Une métropole dynamique et attractive :

L'implantation d'un nouvel équipement de rayonnement métropolitain et intercommunal le long du réseau de transports collectifs au coeur de Métropole assure la réponse à un besoin actuel mais aussi futur sur le territoire Ouest Métropolitain. Il contribue à assurer le dynamisme et l'attractivité de la Métropole par la présence d'équipements publics permettant de pérenniser et d'accueillir la population et le maintien des associations communales et intercommunales.

Ainsi, le projet de construction d'un nouveau gymnase répond aux orientations du SCoT 3M.



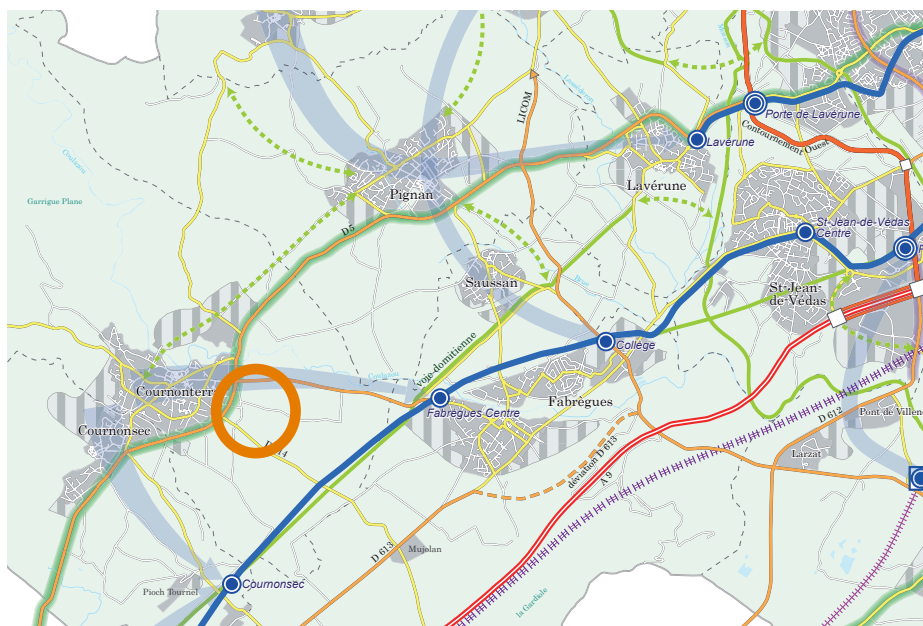
PDU intercommunal et autre planification de transports

PDU 2010-2020

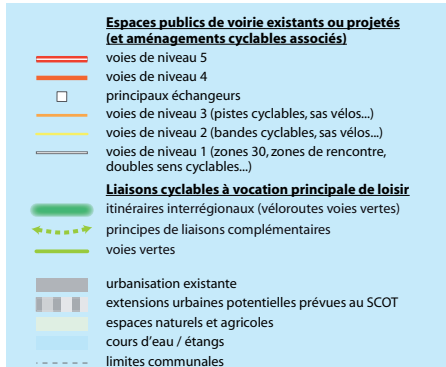
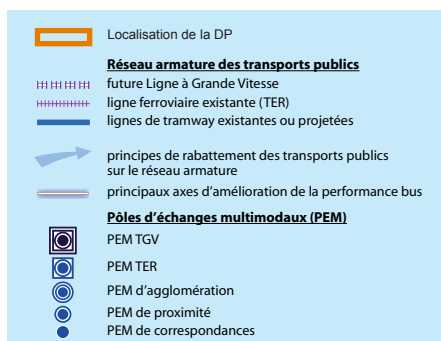
Un Plan de Déplacements Urbains (PDU) à l'échelle de l'ancienne Communauté d'Agglomération de Montpellier avait été approuvé le 19 juillet 2012 et portait sur la période 2010-2020.

La Révision du PDU 2010-2020 a été initiée par délibération du 17 mai 2017. Toutefois, l'évolution du contexte sociétal et environnemental, ainsi que les premiers enseignements de la crise sanitaire traversée ont conduit la métropole à relancer la procédure de Révision du PDU par l'élaboration d'un nouveau Plan de Mobilité 2030. La délibération date du 16 février 2021.

Le PDU met toutefois en avant un **réseau cyclable d'envergure passant par la commune** : une **liaison cyclable interrégionale**, des **voies cyclables de niveaux 2 (bandes cyclables, sas vélo, etc) et 3 (pistes cyclables, sas vélo, etc).**



Extrait du plan de synthèse - PDU 2010-2020





Les projets en cours

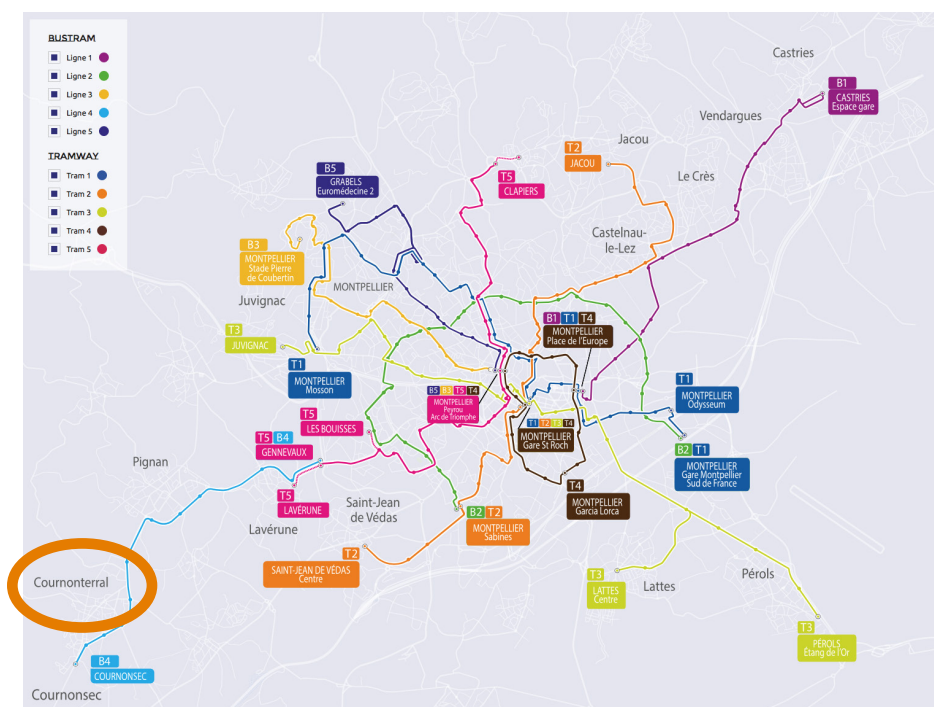
Cinq futures lignes de BusTram compléteront le réseau de transports en commun existant en desservant des zones métropolitaines plus éloignées : les communes de Castelnau-le-Lez, Le Crès, Vendargues et Castries au nord-est ; celles de Lavérune, Pignan, Cournonterral et Courmonsec au Sud-Ouest. Toutes ces communes subissent d'importants engorgements routiers.

Sur un tracé de 12 km, il est prévu que la ligne B4 atteigne la future station Gennevaulx de la future ligne 5 du tramway en 2025, et devrait être prolongée jusqu'à Courmonsec, via Cournonterral. La ligne est prévue sur la route métropolitaine 5, laquelle se situe à proximité immédiate du projet.

Pour la ligne B4 (Courmonsec - Gennevaulx), il est prévu :

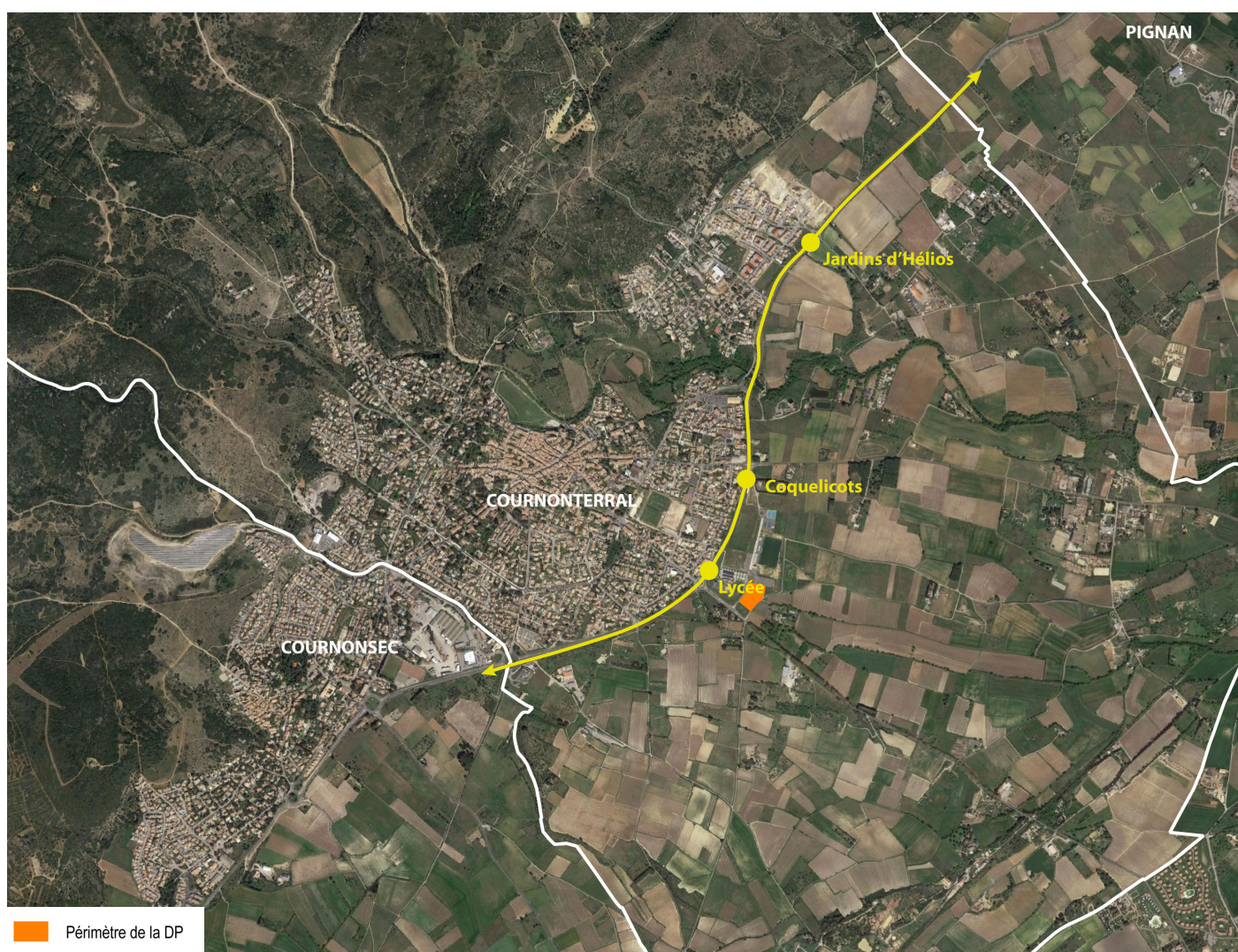
- 12 stations
- 5 500 voyageurs / jour attendus dont 3 500 du report modal de la voiture
- 25 min de temps de parcours

Au niveau de la commune de Cournonterral, la future ligne de BusTram sera aménagée sur la route métropolitaine RM5. La commune sera desservie par 3 arrêts (cf. plan ci-joint).



Extrait de la carte du futur réseau de BusTram // Version consultable pour enquête publique





Plan des arrêts projetés sur la commune de Courmonterral - Enquête publique 02/2022





3. Les motifs de la Mise En Compatibilité du PLU

3.1. Historique du document

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cournonterral a été approuvé par délibération en Conseil Municipal en date du **2 mai 2013**.

Il a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions :

- **1^{ère} modification simplifiée**, approuvée le 6 mars 2014, destinée à améliorer la qualité rédactionnelle du règlement et en faciliter son application ;
- **1^{ère} modification de droit commun**, approuvée le 25 juin 2019, visant à :
 - Ouvrir à l'urbanisation la zone OAU dite de « Cannabe » pour y permettre l'aménagement d'une zone d'activités,
 - Y définir les conditions réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - Permettre le regroupement d'activité agricoles et artisanales en vue de réduire les nuisances et de préserver la qualité de vie du centre urbain de la commune.

Également, depuis 2014, le PLU a fait l'objet de 8 mises à jour approuvées les 4 juin 2014, 9 juillet 2014, 3 novembre 2014, 5 octobre 2018, 9 décembre 2020, 17 mai 2021, et 3 juin 2021. Ces mises à jour visent à intégrer en annexes du PLU les délibérations prises par le Conseil Métropolitain.

Ce dossier concerne la Mise En Compatibilité du PLU de Cournonterral visant à mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec le projet de construction d'un gymnase.

3.2. Points d'incompatibilité du PLU avec le projet

Le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est aujourd'hui opposable, ne permet pas de réaliser le projet de gymnase. Afin de permettre sa réalisation, il convient d'apporter des modifications à cinq pièces du PLU :

- Le rapport de présentation (Pièce I),
- Le projet d'aménagement et de développement durables (Pièce IIa),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce IIb),
- Le règlement écrit (Pièce III),
- Le règlement graphique (Pièce IV).

La modification du règlement graphique entraîne la mise à jour de plusieurs autres pièces annexes telles que le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce Va), le plan de la servitude PM1 (Pièce Va1), le plan du Droit de Préemption Urbain (Pièce VII), le plan des Réseaux d'Eaux usées (Pièce IXb) et du réseau d'Eau potable (Pièce IXc), le plan des réseaux d'eaux pluviales (Pièce IXe), et le plan du Classement sonore (Pièce Xa).

Les points d'incompatibilités du projet avec les pièces du PLU sont présentés pages suivantes.



Le PADD, établi lors de l'élaboration initiale du PLU de la commune de Cournonterral, est incompatible avec le projet dans l'ensemble des chapitres :

- Dans ce chapitre, il est soutenu que la RM5 constitue la limite de la zone urbaine communale, qui se situe à l'Ouest. Or, à l'heure actuelle, s'est développé un pôle d'équipements ludiques et sportifs à l'Est de cette voie, auquel va s'accrocher le projet de gymnase.

Quant aux principaux besoins relevés par le diagnostic, il n'est pas fait mention du besoin de mise à niveau et de développement des équipements publics engendrés par le développement démographique.



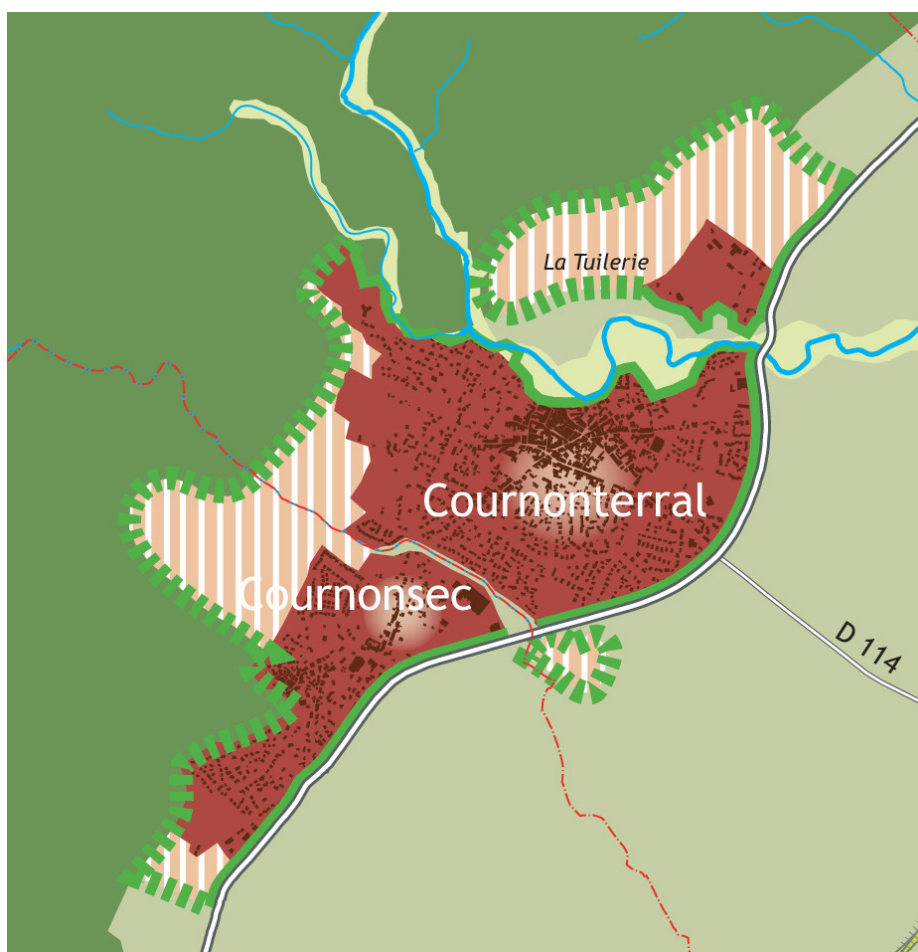
- Chapitre 2 - Le P.A.D.D. : un projet politique global, cohérent, concerté

Puisque dans les principaux besoins identifiés dans le chapitre précédent, il n'est pas fait mention du besoin de développement des équipements publics, et notamment scolaires et sportifs, les objectifs d'aménagement du territoire ne font mention de la nécessité de créer un équipement sportif complémentaire avec le futur équipement scolaire.

- Chapitre 3 - Compatibilité avec les documents supra communaux

Puisque le PLU a été approuvé en 2013, il devait être compatible avec le SCoT approuvé le 17 février 2006, en vigueur à cette période. Or, le projet de construction d'un équipement sportif n'y était pas prévu et aucun aménagement n'était mentionné à l'Est de la RM5, hormis la zone d'activité Cannabe.

Un nouveau SCoT à l'échelle de la Métropole de Montpellier a été approuvé le 18 novembre 2019 et identifie l'extension Est de la RM5 comme un espace urbanisé.



Extrait du Plan de secteur Plaine Ouest (SCoT Montpellier de 2006) - PADD approuvé en 2013 (p16)

//

◦ Chapitre 4 - Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

En cohérence avec les besoins et objectifs identifiés dans les chapitres 1 et 2, aucune orientation ou sous-orientation ne fait mention de la nécessité de développer les équipements publics et notamment sportifs et scolaires sur le territoire. Également, n'est mentionné que le SCoT de 2006 qui ne prévoit donc pas l'accueil d'un équipement scolaire.

De plus, la carte des grands équilibres géographiques (carte ci-contre) ne pointe qu'un équipement public dans la plaine agricole à valoriser. Or, il s'agit d'un pôle complémentaire de plusieurs équipements publics ludiques, sportifs et scolaires.

2 des 4 grandes orientations du PADD rendent le projet incompatible avec le PLU sur plusieurs points :

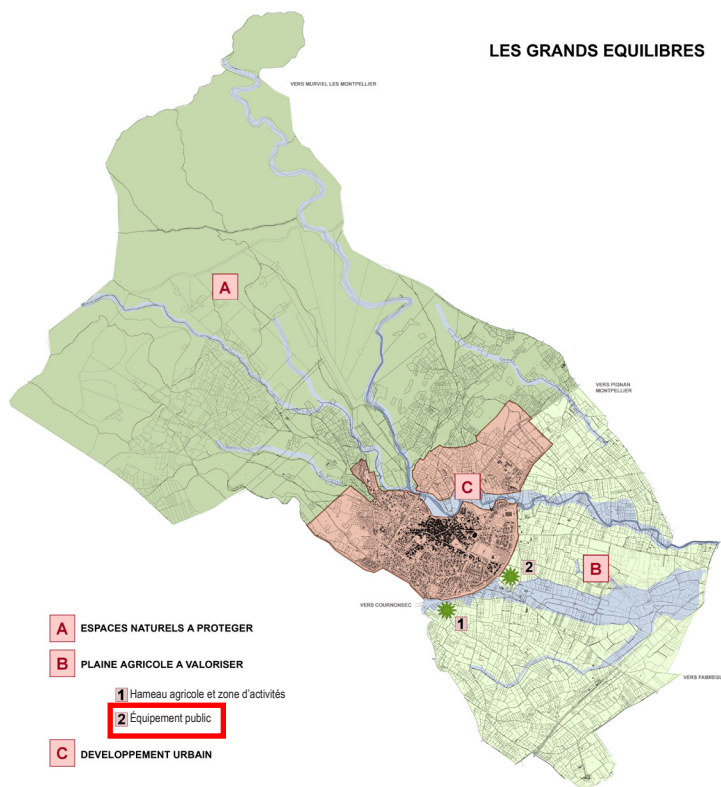
1. Valoriser l'environnement et le cadre de vie

La carte identifiant les enjeux naturels et les zones d'urbanisation future sur le territoire communal n'identifie pas le projet de gymnase et classe le secteur en sensibilité écologique modérée (carte ci-contre).

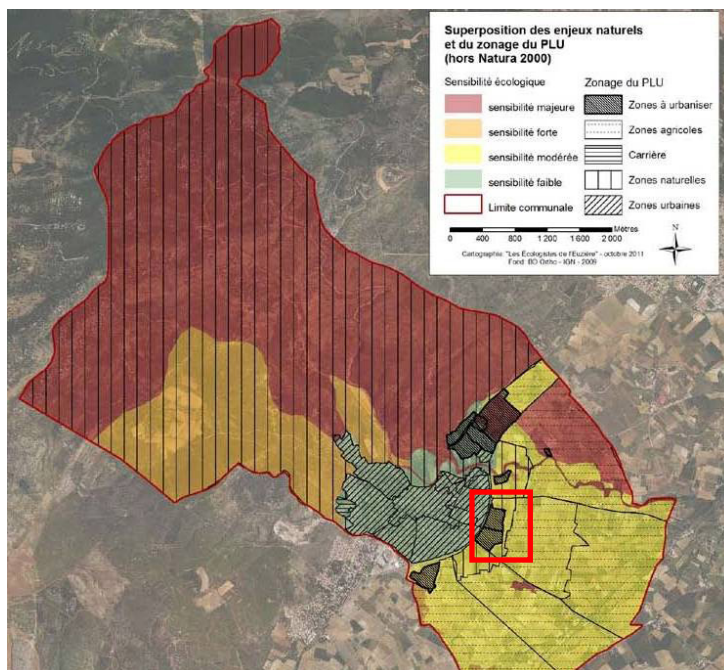
2. Favoriser le développement de l'attractivité économique

Le PADD soutient que la RM5 doit marquer la limite de l'urbanisation de la commune et que, conformément SCoT approuvé en 2006, la plaine Ouest doit restée à vocation agricole. Or, le projet, identifié dans le SCoT approuvé en 2019, est situé en zone d'urbanisation existante et engagée.

//



Les grands équilibres (Les grands équilibres géographiques) - PADD approuvé en 2013 (p18)



Enjeux naturels et zones d'urbanisation future (Valoriser l'environnement et le cadre de vie) - PADD approuvé en 2013 (p24)

EN ATTENTE RETOUR 3M



• **Pièce IIb - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Les OAP, établies lors de l'élaboration initiale du PLU de la commune de Cournonterral, retiennent quatre secteurs :

- Un secteur urbain à fort enjeu structurant : Ancien équipements sportifs délocalisés
- Un secteur libre d'entrée de ville : Les Joncasses
- Un secteur déjà urbanisé occupé par un lotissement récent : Lotissement Capdalliech
- Un secteur couvrant l'extension de l'actuel emplacement de la piscine pour la réalisation d'un ensemble sportif « Plaine dédiée aux sports »

La modification de droit commun n°1 du PLU ajoute un secteur aux OAP :

- La ZAE Cannabe

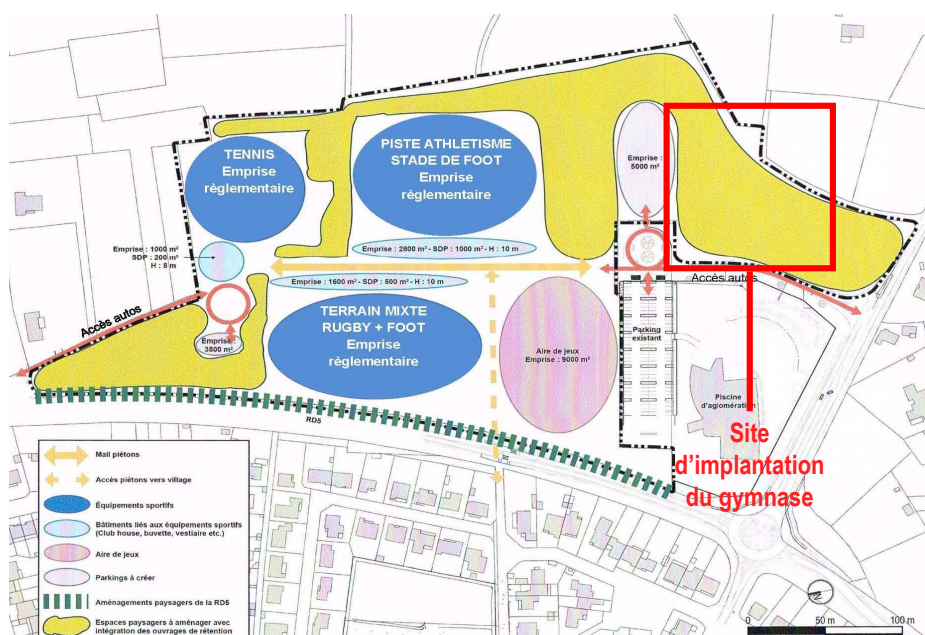


Schéma d'OAP de la « Plaine dédiée aux Sports »

Au regard des sites visés par une orientation d'aménagement et de programmation (carte ci-contre), le site d'implantation du projet est concerné par l'OAP « Plaine des Sports ».

Toutefois, l'OAP « Plaine des Sports » ne prévoit pas la construction d'un gymnase (schéma ci-contre). Sur le site d'implantation du projet, sont programmés des « espaces paysagers à aménager avec intégration des ouvrages de rétention ». Cette destination n'est pas compatible avec la construction d'un gymnase.

Les OAP nécessitent donc d'être reprises et complétées pour intégrer le projet de construction du gymnase.



//

- **Pièce III - Le règlement écrit /**
Pièce IV - Le règlement graphique :

Le règlement graphique dans sa dernière version applicable, à la suite de la 1^{ère} modification de droit commun approuvé le 25 juin 2019, classe le site du projet principalement en zones naturelles (extrait ci-contre) :

- Nn : Zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels, coupure d'urbanisations, paysages ou écosystèmes dont le secteur :
 - Nnsl : Secteur destiné à recevoir les équipements publics à vocation sportive et de loisirs, d'intérêt collectif

L'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

[...] »

Le projet portant sur la construction d'un gymnase, il n'entre donc pas dans le champ d'application de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme et ne saurait être réalisé en zones naturelles.

Par ailleurs, le gymnase s'inscrivant dans un projet global avec le lycée et ses accès multimodaux, il apparaît cohérent de créer une zone unique couvrant l'ensemble du projet afin de constituer un cadre cohérent avec des règles harmonisées.

Les règlements graphique et écrit nécessitent d'être repris pour intégrer le projet de construction du gymnase.

LEGENDE

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE P.L.U.

	Limite de zone et de secteur.
	Espace boisé classé à conserver ou à créer.
	Emplacement réservé : ouvrage public, installation d'intérêt général.
	Emplacement réservé : voie publique à élargir
	ZAD Tuilerie, AP du 18 avril 2006
	ZAD Ouest La Bilière, AP du 18 juillet 2011
	Bruit des transports terrestres - limite du périmètre d'isolement acoustique.
	Périmètre d'éloignement autour de la station d'épuration
	Zone de débroussaillage inconstructible.
	Elément à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 CU

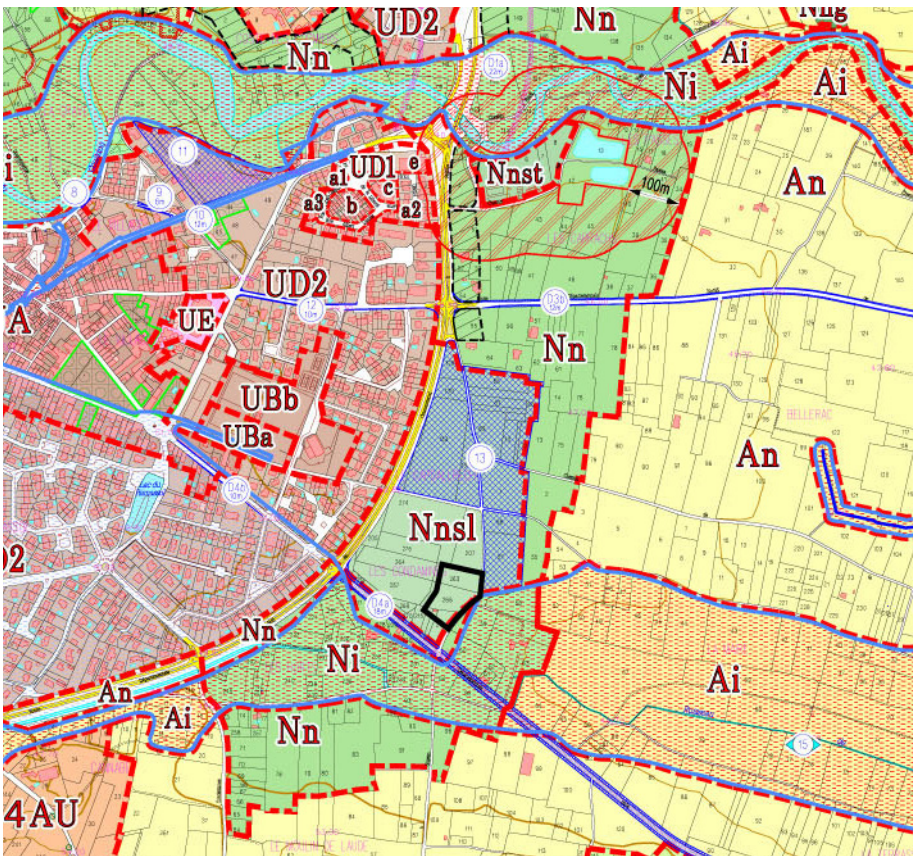
ZONES INONDABLES

Règlement indicatif, en vigueur au dossier du PPH Mosson Vallée du Coudoux approuvé par A.P. du 22/09/2002

	Zone inondable naturelle de risques graves : "rouge R"
	Zone inondable urbanisée de risques graves : "rouge Ru1"
	Zone inondable urbanisée de risques importants : Bleu Bu
	Zone non aedificandi de 10m de part et d'autres des ruisseaux.

Légende du plan de zonage

//



Extrait du plan de zonage

Synthèse des incompatibilités

Au regard du PLU en vigueur, le document d'urbanisme est incompatible avec la construction d'un gymnase :

- Le PADD ne prévoit pas explicitement le projet de gymnase et n'est pas compatible avec les DOO du SCoT de 2019 qui planifie le franchissement ponctuel de la RM5 pour des équipements publics.
- L'OAP « Plaine des Sports » ne prévoit pas la construction d'un gymnase et classe le site d'implantation en zone d'aménagements paysagers à aménager
- Le règlement et zonage établissent un caractère naturel au site, ce qui n'est pas compatible avec le projet de gymnase.



4. Les dispositions proposées pour assurer la Mise En Compatibilité du PLU

4.1. Adaptation du rapport de présentation (Pièce I)

Le Rapport de Présentation assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme. Il permet de conserver la trace des décisions prises, et sert d'aide mémoire lors des Modifications, des Révisions et des Mises en Compatibilité que le PLU peut connaître.

Dans le cadre d'une Mise En Compatibilité du PLU, le Rapport de Présentation initial est conservé et est complété par le présent document qui expose les motifs des changements apportés au PLU.

Le présent document constitue l'additif au Rapport de Présentation.

4.2. Adaptation du PADD (Pièce IIa)

A la suite de l'exposé des incompatibilités du PADD avec le projet (cf. 3.2. ci-dessus), il est proposé de modifier la pièce du PLU comme suit :

- Chapitre 1 - Les enjeux du développement durable et de qualité urbaine pour la commune de Cournonterral

La Mise en Compatibilité du PLU dans le cadre de la DP nuance le paragraphe sur le développement urbain à l'Ouest de la RM5, afin de ne pas en exclure le pôle d'équipements publics se développant à l'Est.

De plus, la cartographie de localisation des ZNIEFF de type 2 sur le territoire communal est reprise pour y intégrer les deux ZNIEFF, notamment celle concernant le périmètre du projet. Il s'agit de mettre en cohérence le PADD avec l'évaluation environnementale.

Quant aux principaux besoins relevés par le diagnostic, ils sont complétés par un nouveau besoin de créer un équilibre et une mixité socio-urbaine : « Accompagner le développement démographique par la mise à niveau et le développement des équipements publics. ». Il s'agit d'un besoin identifié à l'échelle métropolitaine qui se répercute sur les communes de la Métropole, notamment à l'Ouest, dont la commune de Cournonterral fait partie. L'identification de ce besoin permet de justifier les objectifs identifiés dans le chapitre 2 du PADD et ainsi de créer une nouvelle orientation.

- Chapitre 2 - Le P.A.D.D. : un projet politique global, cohérent, concerté

Puisque dans les principaux besoins identifiés dans le chapitre précédent, il n'est pas fait mention du besoin de développement des équipements publics et notamment sportifs et scolaires, les objectifs d'aménagement du territoire ne font pas mention du pôle d'équipements à l'Est de la RM5.

Un objectif est donc modifié pour intégrer le nouveau besoin de développement, et non plus seulement de renforcement, des équipements et services publics afin de répondre aux attentes de la population actuelle et future.

- Chapitre 3 - Compatibilité avec les documents supra communaux

Le nouveau SCoT approuvé le 18 novembre 2019 est intégré dans la liste des documents supra-communaux puisque les parties modifiées dans le cadre de la Mise en Compatibilité du PLU doivent être compatibles avec ce dernier. Le plan de secteur Plaine Ouest et un zoom sur le tissu urbain de la commune de Cournonterral complète les dispositions.

- Chapitre 4 - Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

En cohérence avec les modifications apportées aux besoins et objectifs identifiés dans les chapitres 1 et 2, une nouvelle orientation est créée : « Développer les équipements publics ».



La légende de la carte des grands équilibres géographiques est modifiée pour que soient identifiés plusieurs équipements publics à l'Est de la RM5 et non plus un seul.

1 des 4 grandes orientations du PADD initial sont modifiées et complétées ainsi :

Favoriser le développement de l'attractivité économique

Les nouvelles prescriptions du SCoT en ce qui concerne la plaine agricole Est sont mentionnées :

- Classement en tant que « réservoir surfacique de biodiversité trame verte » de la plaine agricole
- Détermination d'une limite urbaine d'extension stricte

Ainsi, sont intégrés les équipements publics existants et le projet, sans toutefois compromettre la protection de l'espace agricole sensible.

5. Développer les équipements publics

Le chapitre 4 est complété par une nouvelle orientation. Comme pour les autres orientations du PADD, le contexte est rappelé, à savoir une croissance démographique à l'échelle de la Métropole continue.

Ce constat engendre la nécessité de développer les équipements publics et notamment sportifs et scolaires à l'Ouest de la Métropole. Le projet de gymnase étant principalement lié au projet de construction d'un lycée, le PADD doit donc être mis en compatibilité.

Le choix d'implantation du projet est déterminé par de nombreux facteurs dont notamment celui de la proximité avec le réseau de transports

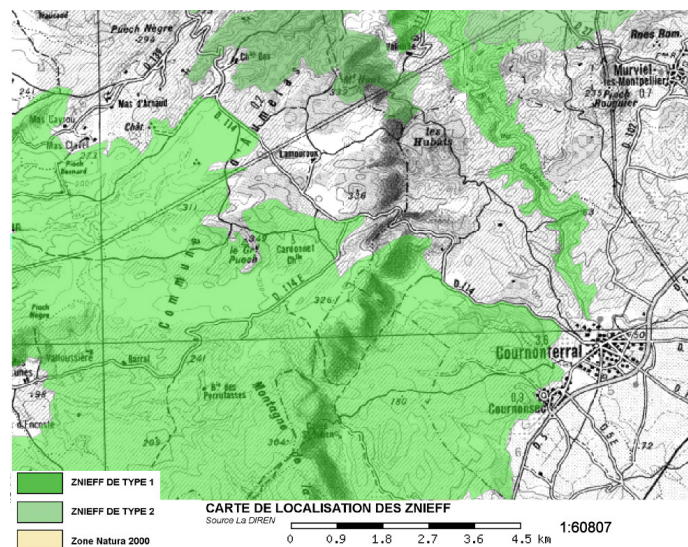
en commun (existant et futur) et avec d'autres équipements publics (tels que la piscine Poséidon et le complexe sportif Georges Frêche).

Cette orientation répond aux objectifs même du SCoT en plaçant un équipement public en continuité avec les équipements ludiques et sportifs et à proximité de la future ligne de transports métropolitains BusTram.

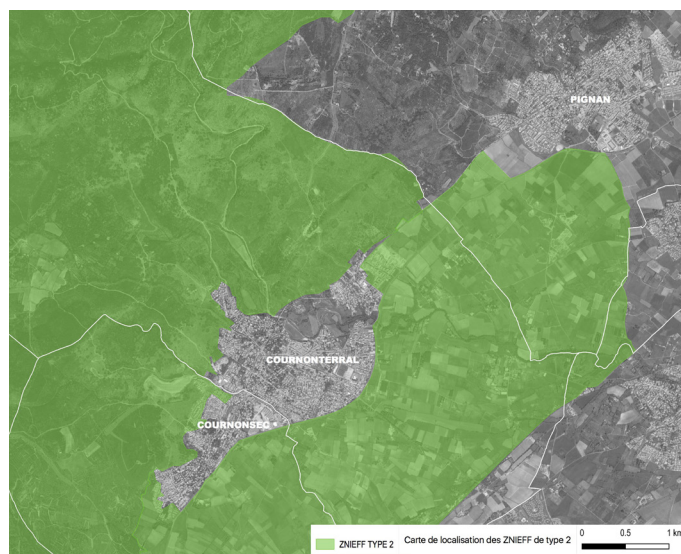
L'ensemble des modifications apportées au document sont référencées pages suivantes.



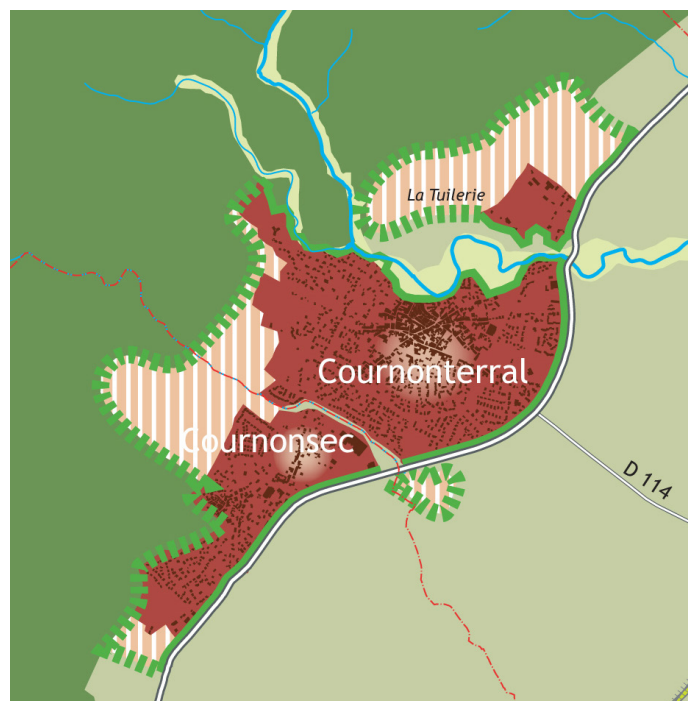
////////////////////////////////////



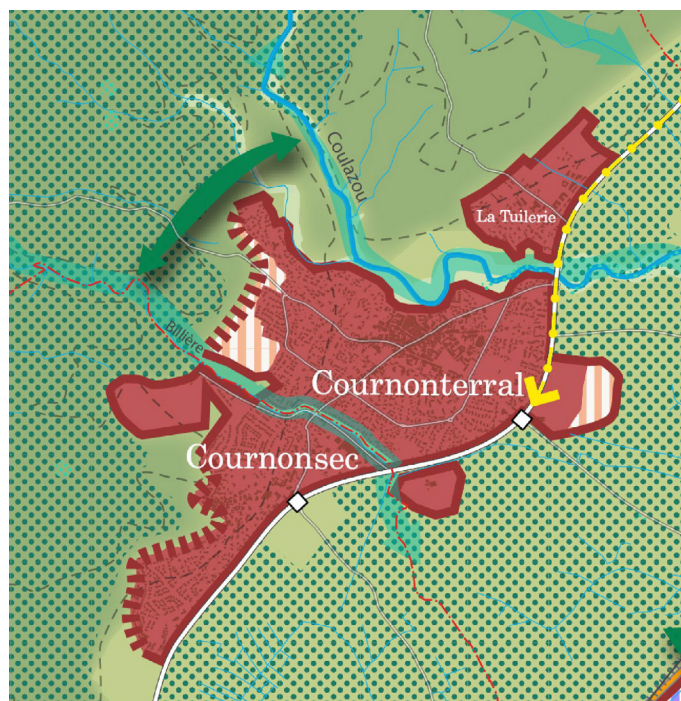
Plan de situation des ZNIEFF - AVANT Mise En Compatibilité du PLU



Plan de situation des ZNIEFF - APRÈS Mise En Compatibilité du PLU



Extrait du Plan de secteur Plaine Ouest (SCoT Montpellier de 2006) - AVANT Mise En Compatibilité du PLU

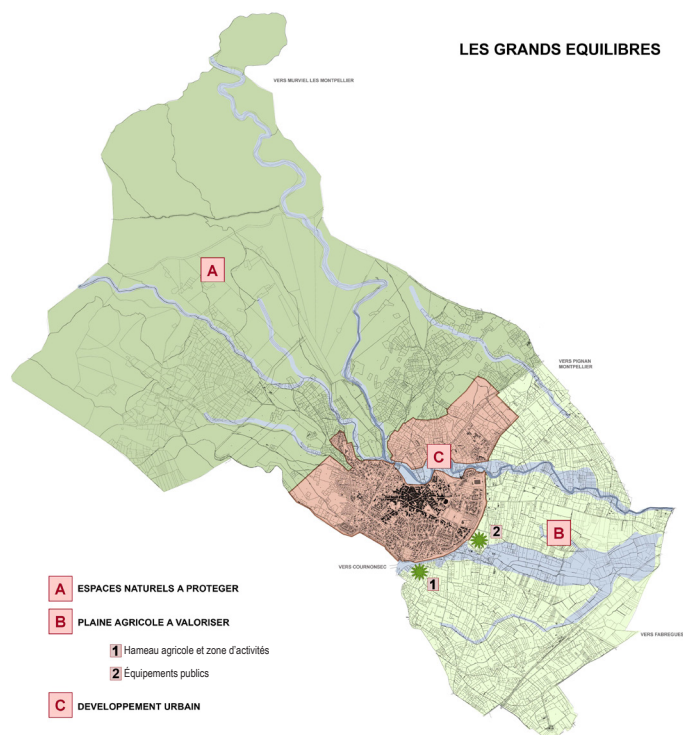


Extrait du Plan de secteur Plaine Ouest (SCoT 3M de 2019) - Ajouté APRÈS Mise En Compatibilité du PLU

////////////////////////////////////



*Les grands équilibres (Les grands équilibres géographiques) - AVANT Mise En
 Compatibilité du PLU*



*Les grands équilibres (Les grands équilibres géographiques) - APRÈS Mise En
 Compatibilité du PLU*



//

CHAPITRE 1 - LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE QUALITÉ URBAINE POUR LA COMMUNE DE COURNONTERRAL

Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
Le territoire communal subit au Nord les derniers contreforts des garrigues du Mas Dieu. La partie agglomérée vient buter contre la RD 5 qui borde la plaine agricole ouest de Montpellier. Cette agglomération est en liaison avec le littoral par la RD 114. La Commune dispose d'un patrimoine naturel à protéger (présence d'une ZNIEFF, et paysage de plaine vinicole surhaussé de ponctuations végétales urbaines) et une zone de risque important le long du Coulazou qui a fait l'objet d'une étude de ruissellement pluvial. Ces éléments auxquels on peut rajouter la ZPS « Plaine de Fabrègues-Poussan » et le SIC Montagne de la Mourre Causse d'Aumelas » déterminent une première structure de délimitation du champ de réflexion sur le devenir de la commune. <u>BESOIN DE CRÉER UN ÉQUILIBRE ET UNE MIXITÉ SOCIO-URBAINE</u> → Proposer une offre de logements diversifiée afin de composer des quartiers d'habitat socialement mixte dans les zones d'urbanisation présentes et futures. → Promouvoir une qualité de vie dans les programmes de logements. → Se donner les moyens de recréer la vie de village en remplacement de la tendance à la ville-dortoir que la tertiarisation de la population pourrait laisser craindre.	Le territoire communal subit au Nord les derniers contreforts des garrigues du Mas Dieu. La partie agglomérée s'est principalement développée à l'Ouest de la RM5, qui borde la plaine agricole ouest de Montpellier. Cette agglomération est en liaison avec le littoral par la RD 114 (devenue RM114).R La Commune dispose d'un patrimoine naturel à protéger (présence de 2 ZNIEFF, et paysage de plaine vinicole surhaussé de ponctuations végétales urbaines) et une zone de risque important le long du Coulazou qui a fait l'objet d'une étude de ruissellement pluvial. Ces éléments auxquels on peut rajouter la ZPS « Plaine de Fabrègues-Poussan » et le SIC Montagne de la Mourre Causse d'Aumelas » déterminent une première structure de délimitation du champ de réflexion sur le devenir de la commune. <u>BESOIN DE CRÉER UN ÉQUILIBRE ET UNE MIXITÉ SOCIO-URBAINE</u> → Proposer une offre de logements diversifiée afin de composer des quartiers d'habitat socialement mixte dans les zones d'urbanisation présentes et futures. → Promouvoir une qualité de vie dans les programmes de logements. → Se donner les moyens de recréer la vie de village en remplacement de la tendance à la ville-dortoir que la tertiarisation de la population pourrait laisser craindre. → Accompagner le développement démographique par la mise à niveau et le développement des équipements publics.

CHAPITRE 2 - LE P.A.D.D. : UN PROJET POLITIQUE GLOBAL, COHÉRENT, CONCERTÉ

Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
[...] A l'issu du diagnostic, au vu des besoins exprimés, la commune arrête les objectifs d'aménagement équilibré de son territoire : [...] • Renforcer les équipements et services publics. [...]	[...] A l'issu du diagnostic, au vu des besoins exprimés, la commune arrête les objectifs d'aménagement équilibré de son territoire : [...] • Développer les équipements et services publics, notamment scolaires et sportifs. [...]

//

Nouvelle rédaction

Le Plan Local d'Urbanisme de Cournonterral doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier.

Le SCoT de Montpellier **approuvé le 17 février 2006** s'est fixé trois valeurs de projet :

[...]

Dans le cadre de la Mise en Compatibilité du PLU avec le projet de gymnase, le Plan Local d'Urbanisme de Cournonterral doit également être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 18 novembre 2019.

Pour la commune de Cournonterral, le SCoT 3M approuvé en 2019 marque une évolution par rapport au SCoT approuvé en 2006, notamment sur la partie Est de la RM5. Il intègre désormais la piscine métropolitaine et le complexe sportif dans le tissu urbain existant et prévoit une extension urbaine mixte pour des équipements, de niveau d'intensité inférieure, en continuité avec les équipements existants. Le SCoT protège la plaine agricole en fixant une « limite urbaine déterminée » et en la classant en « réservoir surfacique de biodiversité trame verte ».

Également, le SCoT approuvé en 2019 prescrit de manière préférentielle l'accueil d'équipements secondaires de type lycée sur le cœur de Métropole et les communes de première et de deuxième couronne. La commune de Cournonterral fait partie des villes et villages de la deuxième couronne. Il est également prévu que la RM5 devienne un axe majeur potentiel de transports en commun en site propre.

//

CHAPITRE 4 - LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
Le PADD de la Commune de Cournonterral s'articule autour de quatre orientations générales d'urbanisme et d'aménagement : 1. Valoriser l'environnement et le cadre de vie. 2. Favoriser le développement de l'attractivité économique. 3. Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité. 4. Articuler une mobilité maîtrisée Les orientations sont développées selon les axes transversaux proposés lors des réunions de travail avec les différents acteurs de la Commune. Elles s'appuient sur : ■ les documents cadres: [...] - Les politiques intercommunales (SCoT Montpellier, PDU, PLH) [...] Ces orientations générales d'aménagement, de préservation et de valorisation du territoire communal s'articulent et restent dans les marges définies par les objectifs du SCoT Montpellier. Elles contribuent à une prise en compte de la notion de développement durable. Elles constituent le fondement de la stratégie de développement et de l'équilibre de la commune.	Le PADD de la Commune de Cournonterral s'articule autour de cinq orientations générales d'urbanisme et d'aménagement : 1. Valoriser l'environnement et le cadre de vie. 2. Favoriser le développement de l'attractivité économique. 3. Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité. 4. Articuler une mobilité maîtrisée 5. Développer les équipements publics. Les orientations sont développées selon les axes transversaux proposés lors des réunions de travail avec les différents acteurs de la Commune ainsi que dans le cadre de la Mise en Compatibilité du PLU de la Commune avec le projet de construction d'un gymnase. Elles s'appuient sur : ■ les documents cadres: [...] - Les politiques intercommunales (SCoT Montpellier approuvé en 2006, SCoT 3M approuvé en 2019, PDU, PLH) [...] Ces orientations générales d'aménagement, de préservation et de valorisation du territoire communal s'articulent et restent dans les marges définies par les objectifs du SCoT Montpellier approuvé en 2006 et du SCoT 3M approuvé en 2019 en ce qui concerne les équipements publics en extension Est. Elles contribuent à une prise en compte de la notion de développement durable. Elles constituent le fondement de la stratégie de développement et de l'équilibre de la commune.
4-2 Favoriser le développement de l'attractivité économique. [...] 4-2-2 Préserver et stimuler l'activité agricole [...] La RD5 doit marquer la limite de l'urbanisation. La zone située au sud qui fait partie de la plaine Ouest du Scot de l'Agglomération de Montpellier, devra donc restée à vocation agricole.	4-2 Favoriser le développement de l'attractivité économique. [...] <u>4-2-2 Préserver et stimuler l'activité agricole</u> [...] L'Est de la RM5, hormis les deux espaces urbanisés et l'extension urbaine prévue, est repérée comme un « réservoir surfacique de biodiversité trame verte » dans le SCoT métropolitain, approuvé en 2019. Ce dernier détermine même une limite urbaine à l'extension, ne permettant pas de la faire évoluer, protégeant ainsi la plaine agricole.

//

Nouvelle rédaction

Les terrains de sports situés dans les espaces urbains de la commune ont été délocalisés à l'Est de la RM5 afin de se rapprocher de la piscine métropolitaine Poséidon ayant ouvert ses portes en 2010. La commune a la volonté de créer un pôle d'équipements ludiques et sportifs à l'Est de la route métropolitaine. Le projet de construction du gymnase viendrait renforcer et conforter ce pôle d'équipements, grâce à leur complémentarité avec les équipements existants mais aussi futur (lycée).

4.3. Adaptation des OAP (Pièce IIb)

- **Modification de l'OAP « Plaine des Sports »**

Le projet porte sur un secteur en partie couvert par l'OAP « Plaine des Sports » qui a pour vocation l'aménagement d'équipements sportifs.

Celle-ci n'étant en partie pas compatible avec le projet, elle est reprise afin de supprimer ce qui se trouve dans le périmètre de la Déclaration de Projet (DP).

En effet, si l'OAP est maintenue ainsi, le projet de gymnase n'est pas réalisable, celui-ci se trouvant dans le périmètre des « aménagements paysagers avec l'intégration des ouvrages de rétention ». L'OAP Plaine des Sports n'a pas anticipé l'arrivée d'un gymnase sur le pôle d'équipements.

Est alors supprimée :

- Une partie des aménagements paysagers à l'intérieur du périmètre de la DP

Par ailleurs, le périmètre de l'OAP est réduit aux contours extérieurs du périmètre de la DP.

Il s'agit de supprimer des orientations d'aménagement de l'OAP Plaine des Sports pour ne pas contrevenir au projet. Toutefois, le futur équipement prévoit également des orientations paysagères et écologiques.

En plus du schéma d'orientation, le description de l'OAP est modifié.

Une nouvelle OAP est alors créée dans l'ensemble du périmètre de la DP.

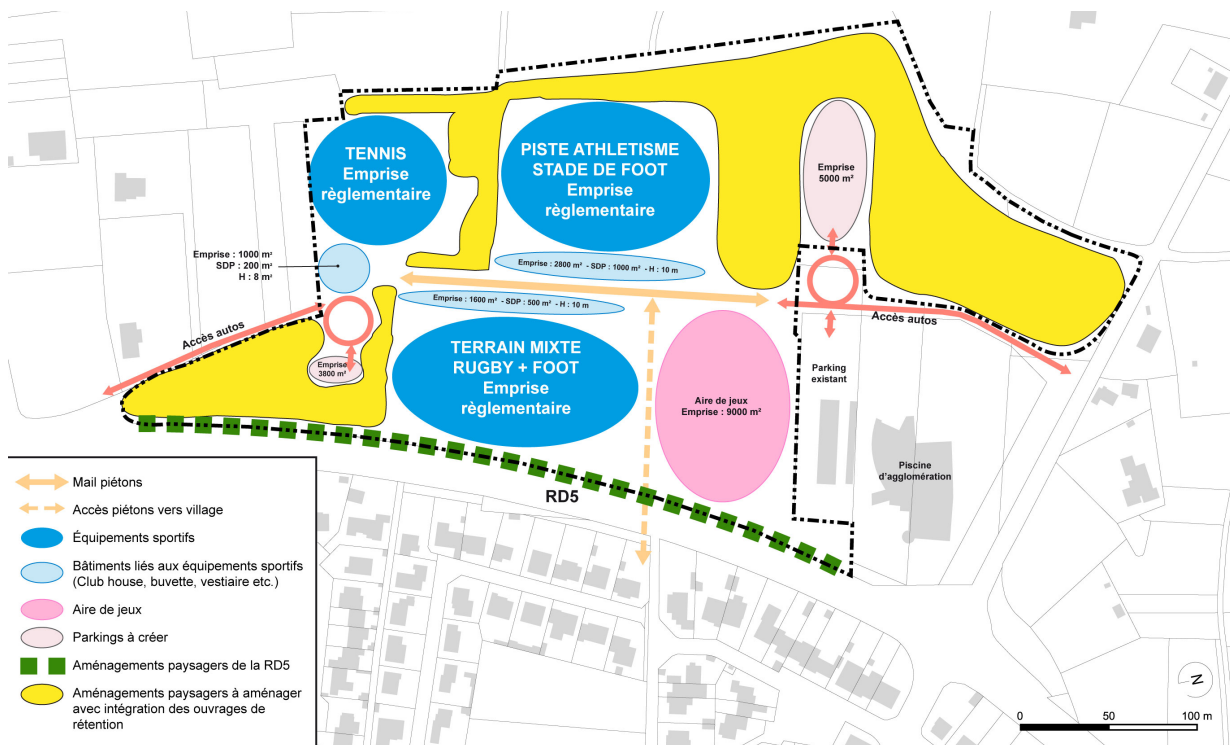


Schéma de l'OAP « Plaine des Sports » AVANT Mise En Compatibilité du PLU

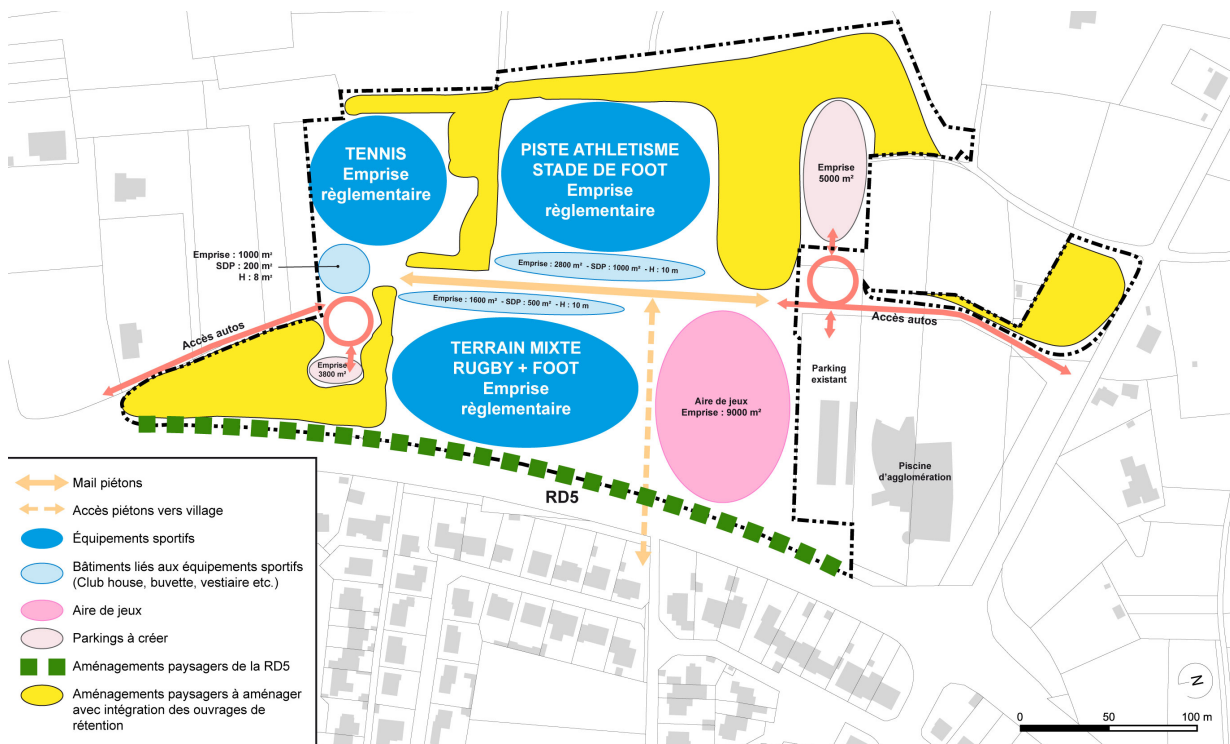


Schéma de l'OAP « Plaine des Sports » APRÈS Mise En Compatibilité du PLU



• Création d'une nouvelle OAP « Gymnase »

A l'appui de la création de la nouvelle zone à urbaniser ouverte, une nouvelle OAP est créée. Elle est l'expression littérale et graphique des principes d'aménagement de la zone.

Le périmètre de l'OAP reprend celui de la zone 5AUC qui lui-même s'attache au périmètre de la Déclaration de Projet (DP) dont fait l'objet le projet de construction du gymnase.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 ajoute des obligations aux OAP retranscrites aux articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme :

Art. L151-6-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Art. L151-6-2 : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

La nouvelle OAP se compose de 2 éléments :

- Une notice caractérisant le site (au

regard du projet métropolitain et du PLU mais aussi au sein de la commune et du projet d'aménagement global du secteur), les enjeux et objectifs agri-environnementaux et urbains ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

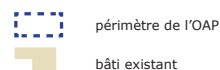
- Un schéma exposant les principes d'aménagement et de programmation.

Cette OAP s'inscrit dans un projet global profitant à l'ensemble de la commune.

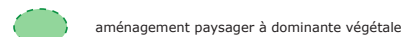
Les orientations d'aménagements urbains et agri-environnementaux de l'OAP sont :

- La création d'une voie douce vers le futur lycée et d'un parvis piéton entre le gymnase et l'aire de stationnement existante,
- La connexion du projet aux transports collectifs (métropolitain et scolaire) ainsi qu'aux espaces urbanisés de la commune,
- La création d'une interface entre l'espace urbain et l'espace agricole,
- La création d'un espace naturel perméable.

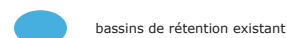
CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE



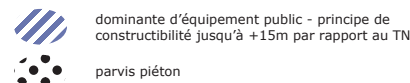
QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE



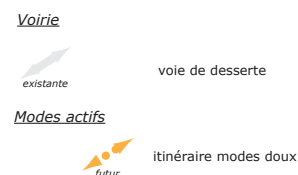
GESTION DES EAUX PLUVIALES



AFFECTATION DES ESPACES ET DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS



ORGANISATION DE L'ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ



Légende du schéma des principes d'aménagement et de programmation - OAP « Gymnase »

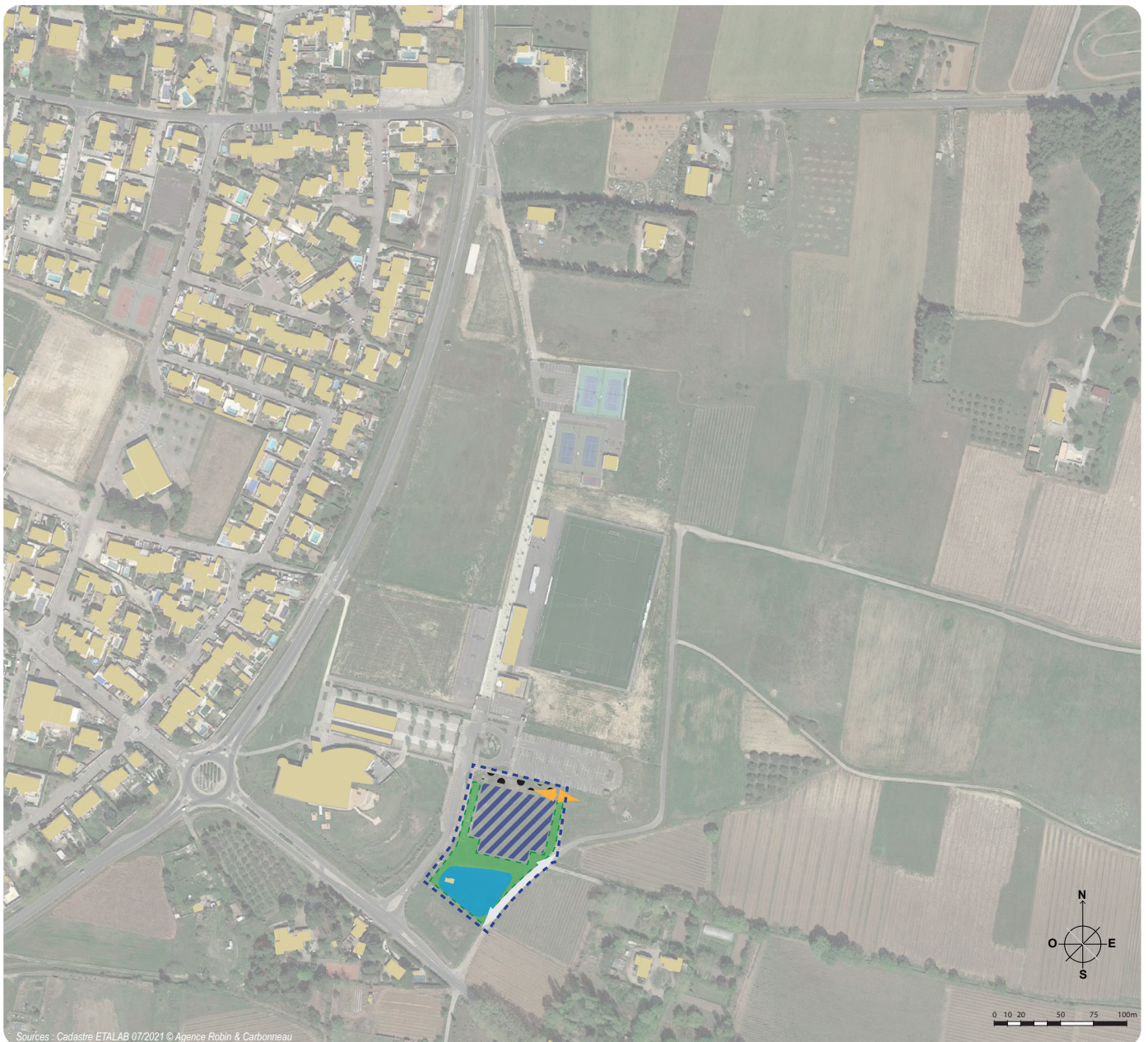


Schéma des principes d'aménagement et de programmation - OAP « Gymnase »

4.4. Adaptation du règlement graphique (Pièce IV)

Il est proposé de reclasser l'ensemble du site du projet en zone à urbaniser, coïncidant avec le périmètre de la Déclaration de Projet.

En effet, au titre de l'article R.123-6 en vigueur lors de l'approbation du PLU en 2013, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Aucune zone à urbaniser du PLU en vigueur n'a la vocation adaptée à la nature du projet (équipement public). En effet, quatre zones à urbaniser sont déterminées dans le PLU :

- 1AU : zone d'extension urbaine à vocation d'habitat et de services déjà fortement occupée
- 2AU : zone non équipée destinée à l'implantation d'activités
- 3AU : zone d'extension urbaine à vocation d'habitat et de services avec un pourcentage de logements sociaux importants
- 4AU : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour l'accueil d'un parc d'activités économiques, un hameau agricole et des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Chaque zone à urbaniser concerne un seul secteur de la commune, respectivement Tuilerie Haute, Les Joncasses, Les Jardins d'Hélios, et Cannabe.

Il est donc proposé de créer une nouvelle zone à urbaniser 5AU comprenant l'ensemble du projet et ayant pour vocation d'accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette nouvelle zone est découpée en 1 secteur :

- 5AUc pour le gymnase

La création de la zone 5AU englobe également le projet de construction d'un lycée et de ses accès multimodaux pour lequel 2 secteurs sont créés (respectivement 5AUa et 5AUb). Ces derniers font l'objet d'une procédure de Mise En Compatibilité distincte, dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

En créant un troisième secteur de la zone 5AU pour le gymnase, il s'agit de constituer un cadre cohérent pour l'ensemble des projets (lycée + accès multimodaux + gymnase) avec des règles harmonisées. Le lycée, ses accès multimodaux et le gymnase constituent un projet d'ensemble, puisque le gymnase servira entre autres aux élèves du lycée. Il existe un

lien fonctionnel entre ces projets.

Le découpage de la zone 5AU en secteur permet de fixer des règles différentes d'occupations et d'utilisations du sol mais également d'implantation des constructions, de hauteur maximale autorisée, de stationnement, et d'obligations en matière d'espaces libres et de plantations.

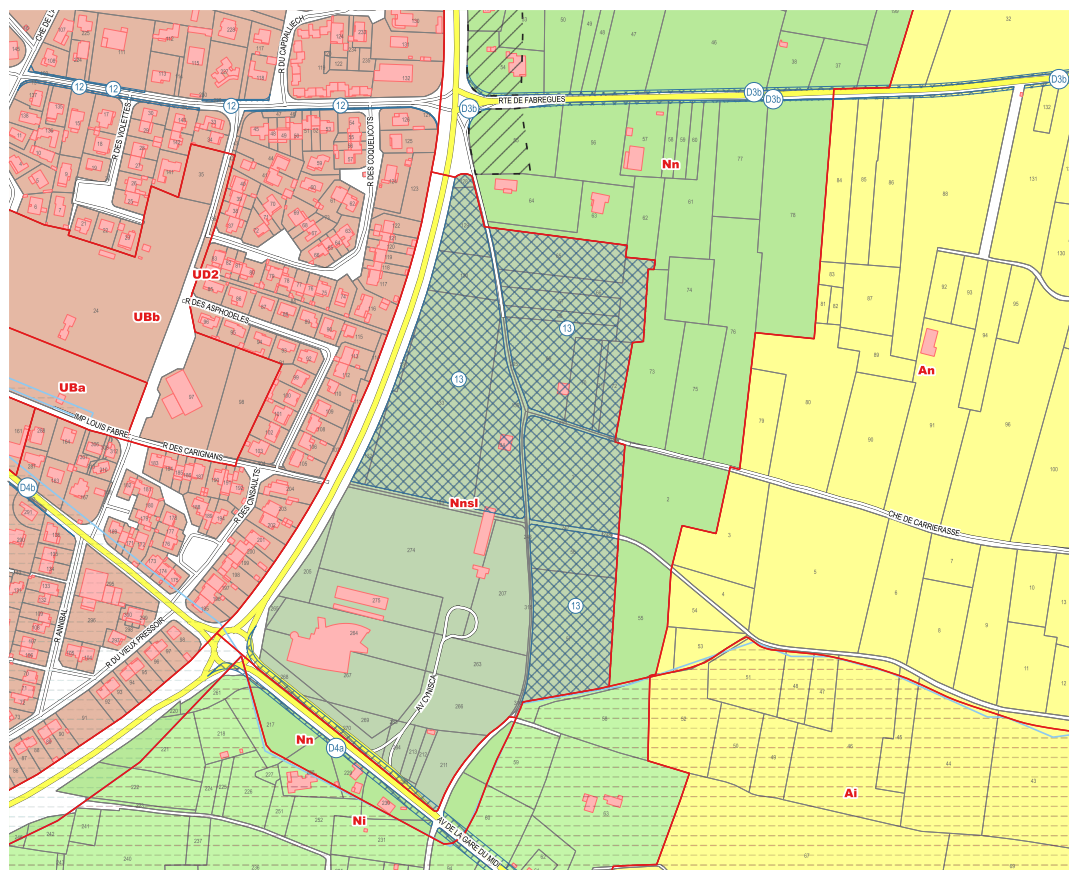
La nouvelle zone à urbaniser 5AU (+ 0,76 ha) se fait au détriment de la zone naturelle (-0,76 ha) (cf. tableau page suivante). Toutefois, cette urbanisation des zones naturelles est relativement modérée, car elle réduit une zone naturelle destinée à recevoir des équipements à vocation sportive et de loisirs, et d'intérêt collectif. Il était donc déjà prévu une artificialisation de la zone.

Par ailleurs, la modification du règlement graphique entraîne la mise à jour de plusieurs autres pièces annexes telles que le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce Va), le plan de la servitude PM1 (Pièce Va1), le plan du Droit de Préemption Urbain (Pièce VII), le plan des Réseaux d'Eaux usées (Pièce IXb) et du réseau d'Eau potable (Pièce IXc), le plan des réseaux d'eaux pluviales (Pièce IXe), et le plan du Classement sonore (Pièce Xa).

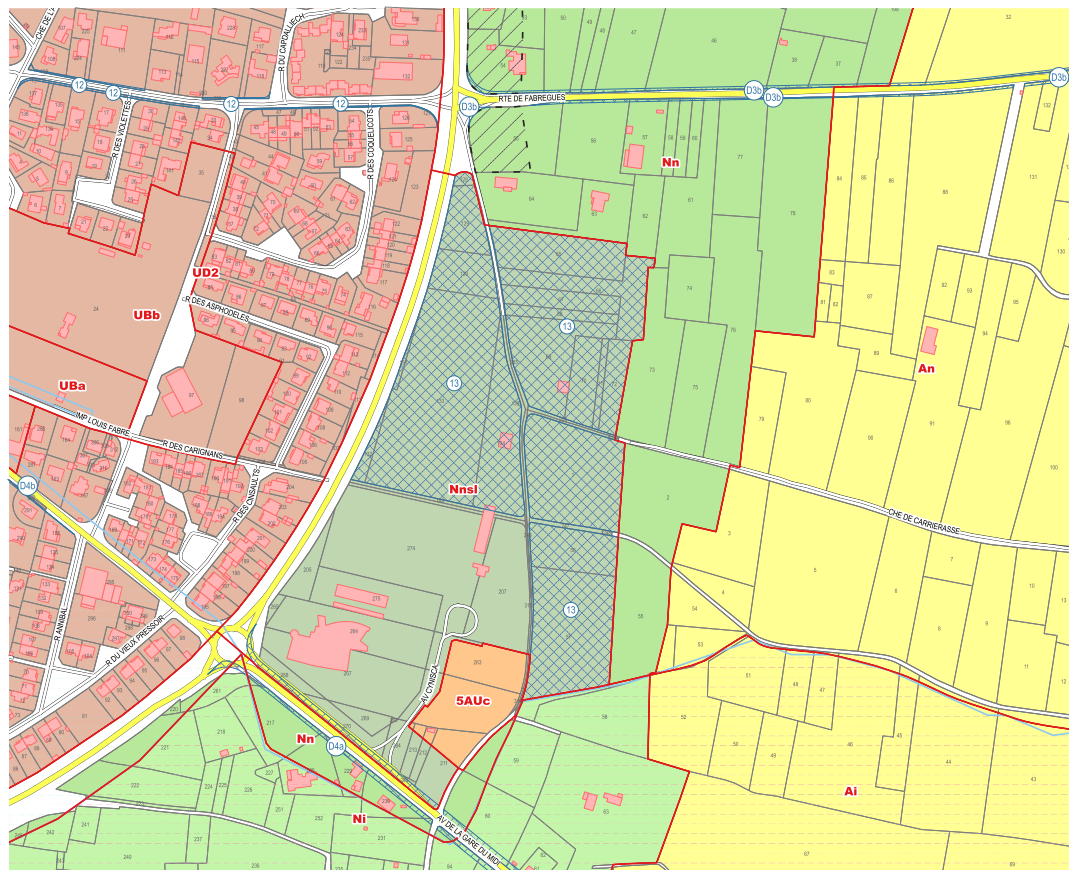
RBONNEAU > urbanisme, paysage & architecture
BIOTOPE > environnementaliste

 **biotope**

**agence
Robin &
Carbonneau**
urbanisme, paysage, architecture



Extrait du zonage AVANT Mise En Compatibilité du PLU



Extrait du zonage APRÈS Mise En Compatibilité du PLU

LEGENDE

PRESCRIPTIONS EDICTÉES PAR LE PLU

- Limite de zone et de secteur
- Emplacements réservés
- Périmètre éloignement autour de la station d'épuration
- Zone de débroussaillage inconstructible

ZONES INONDABLES

- Zone Inondable Rouge (R)
- Zone Inondable Rouge Urbanisée de risque grave (RU1)
- Zone Inondable Bleue Urbanisée (BU)





4.5. Adaptation du règlement écrit (Pièce III)

La création de la nouvelle zone à urbaniser 5AU nécessite de définir les règles applicables à celle-ci. La pièce écrite du règlement est complétée pour réglementer la nouvelle zone 5AU.

Le corps du règlement de la zone 5AU suit la structure du règlement en vigueur, fondé sur 14 articles :

- 5AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- 5AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- 5AU 3 - Accès et voirie
- 5AU 4 - Desserte par les réseaux
- 5AU 5 - Caractéristiques des terrains
- 5AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 5AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 5AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 5AU 9 - Emprise au sol
- 5AU 10 - Hauteur des constructions
- 5AU 11 - Aspect extérieur des constructions
- 5AU 12 - Stationnement
- 5AU 13 - Espaces libres et plantations
- 5AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

L'objet de la Mise En Compatibilité du PLU étant d'adapter le document en fonction du projet à mettre en œuvre, les règles ci-après se fondent sur les enjeux d'aménagement et les principales caractéristiques du projet.

L'objectif est de permettre la réalisation du projet tel qu'envisagé mais également d'apporter les garanties réglementaires à la bonne insertion du projet dans son environnement au sens le plus général.

En préambule de la rédaction des règles applicables à la zone, et à l'instar de la structuration du reste du règlement, en entête est proposée une description sommaire du caractère de la zone.

• **Caractère de la zone**

Le caractère et la vocation de la zone sont décrits afin de la situer dans son contexte et d'exposer le secteur de la zone :

- 5AUc : comprenant le projet de construction du gymnase.

Un secteur 5AUc est créé spécifiquement pour le gymnase, les secteurs 5AUa et 5AUb étant réservés au projet de construction du lycée et de ses accès multimodaux.

L'intérêt de découper la zone en secteurs permet de différencier les caractères propres à chaque partie des projets (lycée, accès multimodaux et gymnase). Ainsi, des dispositions propres à chacun sont édictées, notamment en ce qui concernent les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions mais aussi

l'implantation des constructions, leur hauteur, le stationnement, et la surface des espaces libres et de plantations.

Également, il est fait mention du fait que la zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation, permettant ainsi de s'y référer.

Ensuite, le règlement est modifié pour inclure les règles propres à la zone :

• **Article 5AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

La zone a la vocation d'accueillir un équipement public d'intérêt général et de services publics. Sont ainsi interdites, les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à ce caractère.

• **Article 5AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Le règlement autorise tous les travaux, constructions, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements des sols qui créent une cohérence dans l'ensemble de la zone et contribuent à un aménagement de qualité.

• **Article 5AU 3 - Accès et voirie**

S'agissant d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée, cet article a vocation à définir les conditions de constructibilité de la zone, notamment pour l'accessibilité et la voirie. Il emprunte des dispositions similaires à celles des autres zones à urbaniser de la commune.





• **Article 5AU 4 - Desserte par les réseaux**

S'agissant d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée, cet article a vocation à définir les conditions de constructibilité de la zone, notamment pour la desserte par les réseaux. Il emprunte des dispositions similaires à celles des autres zones à urbaniser de la commune.

• **Article 5AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

• **Article 5AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Puisque le projet ne se situe pas dans un tissu urbain continué, en terme de morphologie urbaine, il n'a donc pas vocation à s'implanter à l'alignement. C'est pourquoi, une règle de recul de 3 mètres est prescrite. Les locaux et ouvrages techniques restent toutefois tolérés dans la bande de recul.

• **Article 5AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le projet peut s'implanter en limites séparatives ou observer un recul de 3 mètres afin de favoriser la création d'une frange paysagère et écologique en bordure du projet.

• **Article 5AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

• **Article 5AU 9 - Emprise au sol**

La gestion de la densité et des questions hydrauliques se fait par l'intermédiaire de l'article « 5AU 13 - Espaces libres et plantations ».

• **Article 5AU 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée pour maîtriser les volumétries et favoriser l'insertion paysagère des constructions tout en s'adaptant au projet architectural.

• **Article 5AU 11 - Aspect extérieur des constructions**

Le règlement définit un cadre général à l'aspect extérieur des constructions afin de garantir une architecture adaptée à l'environnement.

• **Article 5AU 12 - Stationnement**

Le projet ne prévoit pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires puisque les aires de stationnement existantes seront mutualisées avec l'ensemble du pôle d'équipements publics.

Article 5AU 13 - Espaces libres et plantations

La surface d'espaces libres et de pleine terre s'apprécie à l'échelle de chaque secteur.

Dans le secteur 5AUc, le but est de maximiser les espaces perméables en fixant un objectif de 20% d'espace libre et de pleine terre. Cela permet de mieux gérer l'hydraulique, faciliter l'infiltration des eaux de pluie, etc. Ainsi, l'impact sur le secteur sensible est limité.

Ces prescriptions doivent être lues en complémentarité avec les OAP qui identifient et localisent des espaces perméables autour du projet de construction du gymnase.

• **Article 5AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé.





4.6. La Mise En Compatibilité du PLU avec les orientations du PADD

La modification des pièces du PLU de la commune de Cournonterral permet de mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec le projet faisant l'objet d'une Déclaration de Projet (DP) : la construction d'un gymnase.

La modification des OAP et des règlements graphique et écrit, outre la nécessité de se mettre en compatibilité avec le projet, répond aux orientations du PADD, notamment :

- **« Valoriser l'environnement et le cadre de vie » :**

Étant situé en secteur sensible, le projet a la volonté de minimiser les espaces imperméables, préserver l'insertion paysagère des constructions et maintenir les corridors écologiques en prévoyant notamment dans :

- Le règlement écrit :
 - Interdire toute construction contraire à la vocation de la zone,
 - Imposer un recul des constructions par rapport aux limites séparatives de l'opération,

- Réglementer la hauteur des constructions,
- Prescrire un aspect extérieur des constructions en adéquation avec le site et le paysage urbain,
- Imposer une surface minimale de 20% d'espaces libres et de pleine terre et donc de limiter l'emprise au sol des constructions favorisant la compacité des constructions et la densité.

- L'OAP « Gymnase » :
 - Créer un espace de transition végétale entre l'espace urbanisé et la plaine agricole à l'Est du projet,
 - Maintenir les cheminements agricoles,
 - Maintenir le bassin de rétention.

- **« Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité » :**

Le projet prend place dans un secteur réservé aux équipements publics ludiques et sportifs. Il apparaît donc essentiel d'implanter un gymnase à proximité afin de créer un logique fonctionnelle.

- **« Articuler une mobilité maîtrisée » : et notamment « Mettre en place des réservations d'itinéraires dédiés aux circulations douces » :**

Le projet a la volonté de mettre en avant les mobilités douces, en prévoyant notamment dans :

- L'OAP « Gymnase » :
 - Créer un itinéraire modes doux vers le futur lycée,
 - Aménager un parvis piéton devant le gymnase.



5. Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU est jointe en annexe du présent document (Pièce I). Elle a été menée par le bureau d'études BIOTOPE.